

**Ville de Pomponne**

SEINE ET MARNE



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **5 – REGLEMENT**

*Pour approbation le 06 02 2026*

# SOMMAIRE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....</b>	<b>9</b>
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	9
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	11
UA - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	21
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....</b>	<b>25</b>
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	25
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	31
UB - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	46
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....</b>	<b>49</b>
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	49
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	51
UC - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	61
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....</b>	<b>64</b>
UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	64
UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	66
UD - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	74
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....</b>	<b>78</b>
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	78
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	81
N - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	87

<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....</b>	<b>91</b>
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	91
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	92
A - C/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	95
<b>ANNEXES.....</b>	<b>97</b>
Annexe 1 : Définitions, explications commentaires .....	97
Annexe 2 : rappels du code de l'urbanisme.....	104
Annexe 3 : Palette chromatique des enduits et menuiserie – guide clôtures.....	107
Annexe 4 : Normes de stationnement applicables aux vélos.....	111
Annexe 5 - Sols argileux et risques de retrait et gonflement .....	113
Annexe 6 – Zones humides .....	129
Annexe 7 – Espèces végétales .....	131

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-2, L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme.

Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositions écrites. Sans échelle, elles n'ont qu'une valeur illustrative et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Pomponne.

### **Rappel : Article L152-1 du code de l'urbanisme :**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Rappel : Article L152-4 du code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant la pièce n° 4 du dossier de PLU).

**1 - Les zones urbaines** repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : Zone urbaine correspondant au centre ancien à proximité immédiate du pôle multimodal de la gare.
- **La zone UB** : Zone urbaine à vocation mixte qui comporte principalement de l'habitat. Cette zone comprend six sous-secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBe1.
- **La zone UC** : Zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités et de commerces.
- **La zone UD** : Zone urbaine de faible densité.

**2- Les zones agricoles** équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ».

- **La zone A** : Zone agricole
- **La zone Ac** : Zone agricole destinée à accueillir une exploitation maraîchère

**3 - Les zones naturelles** équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ».

La zone « N » comporte **12** secteurs :

- **La zone N** : Zone naturelle
- **Les secteurs Nht et Nlht**, naturels soumis à l'impact des lignes à haute tension,
- **Le secteur Nc**, naturel accueillant des constructions et installations correspondant à des Equipements d'intérêt Collectif et Services Publics,
- **Le secteur Ni**, naturel à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air,
- **Le secteur Ns**, naturel à vocation principale de sports et de loisirs,
- **Le secteur Ns1**
- **Le secteur Nj**, naturel à vocation principale de jardin,
- **Le secteur Nh1** naturel comportant des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- **Le secteur Nh2**, naturel comportant des constructions à vocation d'habitat pouvant faire l'objet d'extensions\* limitées.
- **Le secteur Nelec** qui correspond à la centrale électrique
- **Les secteurs Nzh** qui correspondent à des zones humides avérées identifiées par la DIREAT

## ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES

---

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent en annexe au présent règlement et sur la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des zones de protection des lisières forestières**, d'une largeur de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 ha ;
- **des éléments paysagers du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, y compris :
  - **des bâtiments remarquables**
  - **des clôtures remarquables**
  - **des arbres remarquables et alignements d'arbres** (les coupes et abattages d'arbres de ces derniers sont soumis à autorisation)
- **des zones de protection des berges des rus et cours d'eau**
- **des zones de bruit**, dans lesquelles les contraintes d'isolation phoniques doivent être respectées pour toute nouvelle construction ;
- **des zones inconstructibles par application de la loi Barnier intégrée au code de l'urbanisme (L.111-6)** dans lesquelles les constructions sont interdites ;
- **une zone d'influence** de la gare Lagny-Thorigny-Pomponne.

## ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

---

Article L.152-3 :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. » (cf articles L.152-3 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

---

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir.

## ARTICLE VI - RAPPEL DES TEXTES

---

### Les clôtures

Les dispositions de l'alinéa c) de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les zones urbaines du territoire communal.

### Les vestiges archéologiques

1) Extrait de l'article L531-14 du Code du Patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation »

### Les défrichements

Les défrichements ne concernent que les bois soumis au Code Forestier ; il s'agit :

- Des forêts appartenant à l'Etat ou à une collectivité publique (biens relevant du régime forestier),
- Des bois et forêts privées dont la superficie d'un seul tenant est supérieure ou égale à 1 ha en Seine et Marne ; sont également concernés sous certaines conditions les boisements des parcs clos attenants à une habitation.

Constitue un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire directement ou indirectement l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Tout défrichement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### Les divisions

Article R151-21 du code de l'urbanisme : « 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement s'oppose à cette règle.

## ARTICLE VII – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

---

Art. L. 111-15 du code de l'urbanisme

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

(cette reconstruction est soumise à permis de construire dans les conditions prévues aux articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme)

Art. L. 111-23 du code de l'urbanisme

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone urbaine correspondant au centre ancien à proximité immédiate du pôle multimodal de la gare.

La zone UA est concernée par :

- le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne,
- des zones d'aléas fort et moyen (zones rouge et orange) de retrait/gonflement d'argile – voir le document annexé au règlement : « *Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques* »,
- des enveloppes d'alerte de zone humide de classe B
- une zone de protection d'exposition au bruit,
- une zone d'influence de la gare,
- un secteur pour la localisation préférentielle des commerces dans les pôles commerciaux (ancienne ZACom)
- un linéaire commercial protégé
- un périmètre de protection des monuments historiques classés,
- une servitude de canalisation de gaz,
- des espaces boisés classés,
- des protections paysagères et environnementales (bâtiment remarquable, arbres remarquables, alignement d'arbres, terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine)
- Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs « des quais Gaudineau et Bizeau » et de « l'îlot de la Madeleine » (voir pièces 3 du présent PLU)
- Des emplacements réservés

### UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole ou forestière.
- L'industrie
- L'entrepôt
- Le centre de congrès et d'exposition.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions destinées à l'hébergement, à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques hormis celles autorisées à l'article A-1-3.
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

#### UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-4.
- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les exhaussements et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-4
- En zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.
- Les constructions annexes ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-4

### **UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides repérées par la DRIEAT et dont la cartographie est jointe en annexe du présent règlement : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
- Les constructions destinées à l'hébergement, à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques à condition que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

### **UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- Les exhaussements et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.
- Les constructions annexes\* dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe\* et de deux annexes\* par emprise foncière (y compris annexes\* existantes à la date d'approbation du PLU).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou de risques pour les constructions environnantes.

## **UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière\***

- Pour les commerces situés sur les linéaires de protection des commerces localisés au document graphique, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat, le commerce, ou l'hébergement hôtelier est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à une ou des destinations listées ci-avant (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

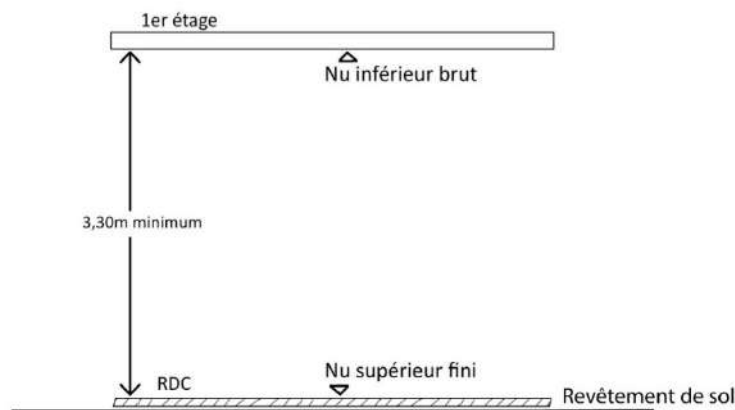
### **UA - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

#### **• Le long du linéaire de protection des commerces**

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1er étage.

### **UA - A-2-3 Mixité sociale**

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « l'îlot de la Madeleine », les opérations de logements doivent permettre la réalisation de 25 % minimum de surface de plancher\* affectés à du logement social réalisé avec des prêts aidés de l'Etat (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure) sur l'ensemble du secteur.



## UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

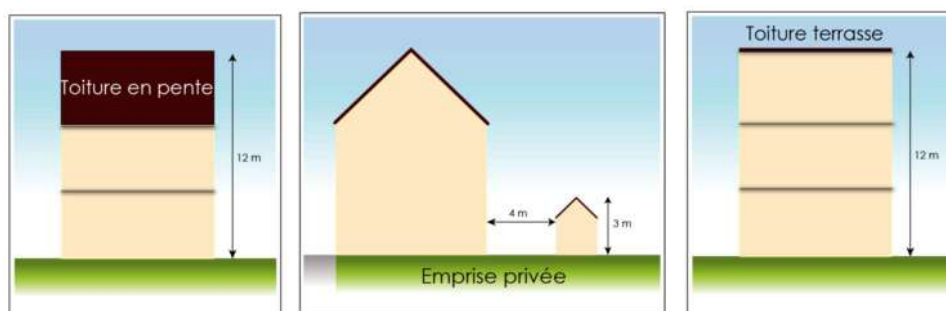
Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services public et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits.

#### UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol\*

L'emprise au sol\* des constructions (annexes\* et piscines comprises), sauf dans l'emprise de l'OAP de « l'îlot de la Madeleine », ne pourra excéder 70% de l'unité foncière\*.

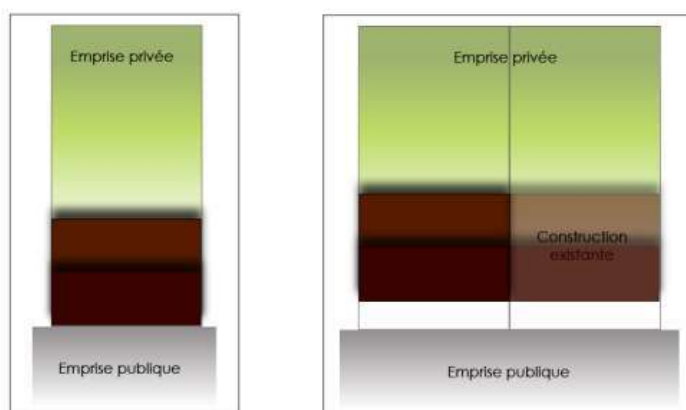
#### UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur\* des constructions

- Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « l'îlot de la Madeleine » : en cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « l'îlot de la Madeleine », en cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 18 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 18 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.
- La hauteur\* des annexes\* et des constructions nouvelles à destination de piscines enterrées est limitée à 3,50 mètres.



### UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies\* publiques, aux voies\* privées et aux emprises publiques\*

- Les constructions principales et leurs extensions\* doivent être implantées à l'alignement\* des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*, existantes ou à créer.
- Une implantation des constructions et des extensions\* en recul par rapport à la voie\*, publique ou privée, ou à l'emprise publique\* est autorisée à condition de s'aligner à une construction voisine existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes\* (y compris celles à destination de piscine) doivent être implantées avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies\*, publiques ou privées, et aux emprises publiques\*.
- Le long de l'Avenue Chabanneaux, de la rue Chartier (côté pair), et de l'emprise du quai Eugène Gaudineau, un retrait de 5 mètres minimum est imposé pour toutes les constructions et annexes\*.
- Le long du quai Bizeau, les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement\* conformément aux dispositions prévues dans l'OAP « des quais Gaudineau et Bizeau ».



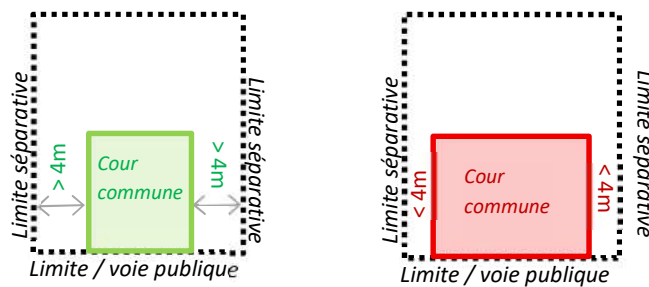
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

### UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\*

#### Dispositions générales :

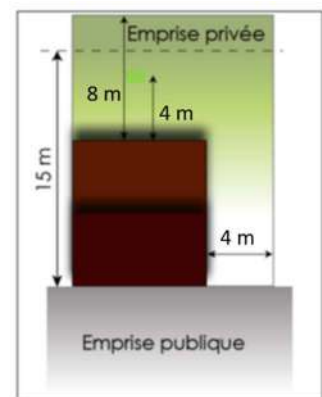
- Les annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre.
- Les annexes\* implantées sur les limites séparatives\* ne doivent pas comporter d'ouvertures\* sur le fonds voisin.
- Les annexes\* à destination de piscine\* doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.
- 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune\* (article L 471-1 du code de l'urbanisme) sur une même unité foncière\*, les distances d'implantation sont fixées par l'article B-1-5. Aucune des limites d'une cour

commune\* faisant vis-à-vis à une limite séparative\* ne peut être située à une distance inférieure à 4 mètres de celle-ci.



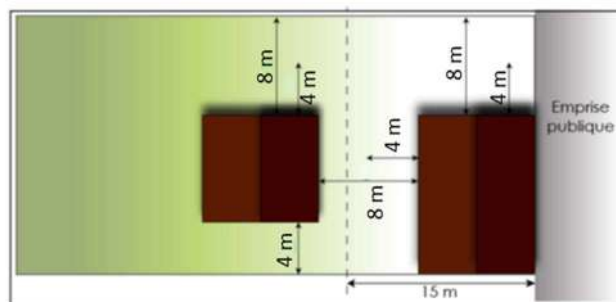
**Dans une bande de 15 mètres mesurée depuis l’emprise des voies\* et emprises publiques\* :**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives\* latérales.
- Le long de l’avenue Chabanneaux, les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait des limites séparatives\*.
- Les façades implantées en limite séparative\* ne doivent pas comporter d’ouvertures\*.
- En cas d’implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives\*, celui-ci doit être de 4 mètres au minimum. Les façades comportant au moins une ouverture\* doivent respecter une distance\* de 8 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.



**Au-delà de la bande de 15 mètres mesurée depuis l’emprise des voies\* et emprises publiques\* :**

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale\* ou en retrait des deux limites latérales\*.
- Les façades implantées en limite séparative\* ne doivent pas comporter d’ouverture\*.
- En cas d’implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives\*, celui-ci doit respecter un minimum de 4 mètres dans le cas de façade ne comportant pas d’ouvertures\* et 8 mètres dans le cas de façade comportant au moins une ouverture\*.

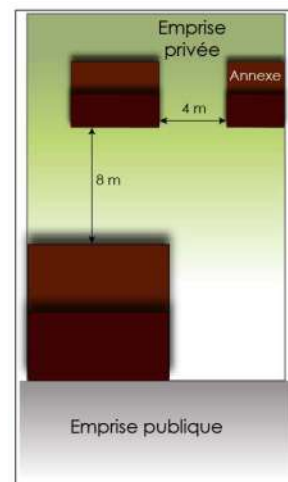


- Dans l’ensemble de la zone, excepté dans le périmètre de l’OAP de « l’îlot de la Madeleine » : les constructions nouvelles doivent respecter une distance\* de 4 mètres au minimum par rapport à la limite de fond de parcelle\*, pour les façades aveugles et 8 mètres en cas de façades comportant au moins une ouverture\*.

- Dans le périmètre de l'OAP de « l'îlot de la Madeleine », les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle\*, si la façade est aveugle. En cas de retrait, les constructions nouvelles doivent respecter une distance\* minimum :
  - de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle\* pour les façades aveugles ;
  - de 8 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle\* en cas de façade comportant au moins une ouverture\*.

### UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- La distance entre deux constructions, sur une même unité foncière\*, doit être au moins égale à 8 mètres.
- Dans le périmètre de l'OAP de « l'îlot de la Madeleine », la distance entre deux constructions implantées à l'alignement\* sur une même unité foncière\*, doit être au moins égale à 4 mètres.
- Cette distance est ramenée à 1 mètre pour une annexe\*.
- Il n'est pas fixé de règle pour les annexes\* à destination de piscine\*.



## UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

#### B-2-1-1 - Règles générales

- L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

#### B-2-1-2- Toitures et ouvertures de toit

- Les toitures des constructions doivent être composées de deux ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.
- Les annexes\* peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant à condition d'être adossées, sans débord, à un mur aveugle de hauteur supérieure ou égale au sommet de la toiture.
- Les pans coupés sur les toitures sont autorisés pour les constructions implantées à l'alignement\* de deux voies\* formant un carrefour.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou équipées de dispositifs de récupération de l'énergie solaire. Les édicules et équipements édifiés en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les acrotères\* seront soit entièrement maçonnées, soit maçonnées en partie basse avec une lisse métallique (de 30 cm de hauteur maximum) en partie haute. Leur hauteur totale n'excèdera pas 1m10.

- Les toitures en pente doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaire à la tuile en terre cuite, l'ardoise, le cuivre ou le zinc.
- L'implantation des capteurs d'énergie solaire sur les toitures est autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.
- La pente et les matériaux des toitures des constructions classées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.
- La couverture des annexes\* doit être en harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.
- Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes\* et les verrières.
- Les annexes\* peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant à condition d'être adossées, sans débord, à un mur aveugle de hauteur supérieure ou égale au sommet de la toiture.
- Les lucarnes sont autorisées à condition que le linéaire cumulé de l'ensemble des lucarnes d'une façade n'excède pas 40% du linéaire total de la façade concernée
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **B-2-1-3- Matériaux des constructions**

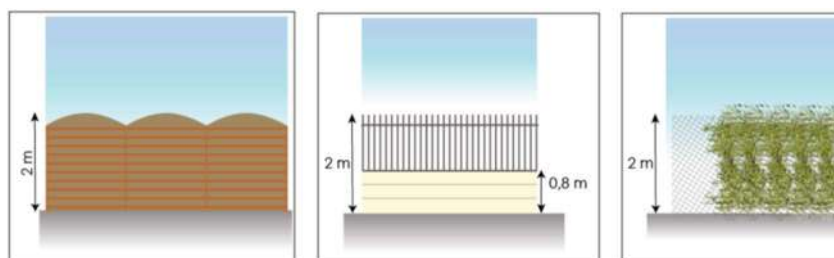
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être identiques à celles de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement.
- La couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

L'aspect et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

### **B-2-1-4- Clôtures (séparatives et en alignement)**

- Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document. Les clôtures, haies, et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre le champ d'expansion des crues.
- Tant en bordure des voies\* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.
- Les clôtures à proximité immédiate des voies\* ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ou de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.
- Tant en limite séparative\* qu'en limite de voies\* et emprises publiques\* les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les plantations sont soumises aux règles définies aux articles 670 à 673 du Code Civil.

- Les plaques pleines préfabriquées ayant l'aspect du béton, ou du plastique, sont interdites pour la réalisation des clôtures.
- La hauteur\* maximale des clôtures\* n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures sur rue ou emprises publiques\* seront composées soit :
  - d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement (Palette CAUE) et surmonté d'une grille à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'une grille à barreaudage toute hauteur. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint. L'emploi de claustras est interdit.
- Les clôtures en limites séparatives\* seront réalisées soit :
  - d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement (Palette CAUE) et surmonté d'une grille à barreaudage de lisses ou d'un grillage à maille rigide à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
  - d'une grille ou d'un grillage sur poteaux béton ou métalliques à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint.
  - de claustras.



- Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique

### B-2-1-5- Enseignes

Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la hauteur de la construction.

### UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils doivent par ailleurs respecter les conditions suivantes :

#### Toitures et ouvertures de toit

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières.

- Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.
- Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

### Façades des constructions

- Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.
- Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :
  - soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
  - soit être composés de verrière,
  - soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### Ouvertures

- Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

### UA - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

D'une manière générale l'implantation des bâtiments et leur configuration prendront en considération les contraintes liées à l'exposition au bruit du site

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des ouvertures. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions\* et les constructions annexes\*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées\* ou éco-aménageables

- Dans l'ensemble de la zone :  
Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière\*\* et doivent être végétalisés
- Dans le périmètre de l'OAP de « l'îlot de la Madeleine » :
  - Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière\* doit être non imperméabilisée\*.
  - Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière\* doit être de pleine terre\*.

### **UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces verts doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige\* d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, par tranche de 80 m<sup>2</sup> d'espace vert.

### **UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

- Les arbres remarquables, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 5 mètres autour du spécimen :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

- Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

- Autour de la Marne et des rus de Bouillon, de Morte Mere dans une zone tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges (figurant au règlement graphique), toute construction ou installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite. Des aménagements de mise en valeur paysagère ou récréatif (signalétique, mobilier, circulations douces...etc.) sont admis s'ils préservent les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.

- Les terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine (jardin ou cœurs d'îlots remarquables) repérés au règlement graphique sont inconstructibles en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à l'exception :

- des extensions\* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol\* préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière\*.
- des annexes\* aux constructions existantes à condition que leur hauteur\* totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol\* totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

- Le point de vue à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U. identifié au règlement graphique doit être préservé et valorisé. Les constructions, installations et aménagements perceptibles depuis ce point devront concourir à la préservation et à la valorisation du paysage des berges de Marne.

### **UA - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

### UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.
- Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. Donne lieu à l'application de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées à l'article B-4-2-4 :
  - la création de nouvelles pièces principales dans un logement,
  - la division d'un logement existant en plusieurs logements.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

### UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.
- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

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

Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige\* d'essence locale et variée, adaptée au changement climatique, par tranche de 3 places de stationnement.

#### B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

#### B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

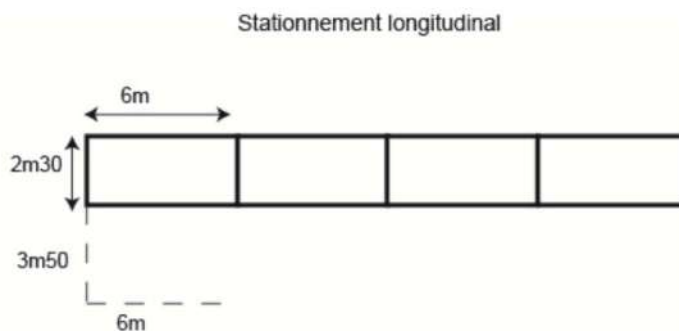
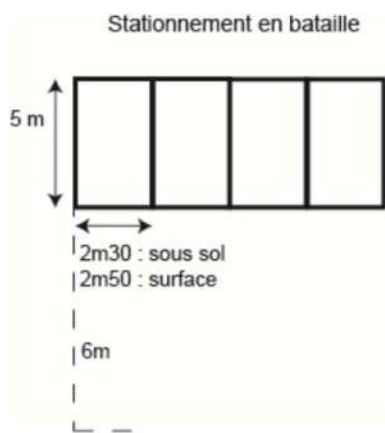
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
  - dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

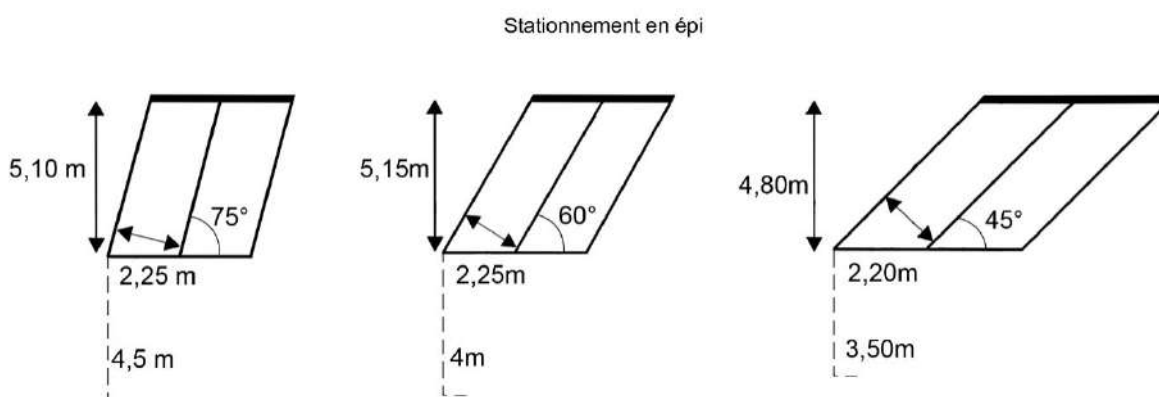
Stationnement longitudinal :

  - longueur : 6 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



Stationnement en épi :

Angle par rapport à la voie de circulation	Longueur	Largeur	Dégagement longitudinal
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,5 mètres
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4 mètres
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,5 mètres



#### **B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**

##### **Le stationnement des vélos et des poussettes**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement. Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.

##### **Le stationnement des véhicules automobiles**

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Les constructions à vocation de logement

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé par logement un minimum de 1 place de stationnement.

#### Les constructions à vocation de bureau

- Pour les constructions à vocation de bureaux, il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Pour les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail

- Pour les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, à l'exception des commerces situés le long de la rue de Marne, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.
- Les aires de stationnement des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail doivent faire l'objet d'une intégration dans la volumétrie générale des constructions et se relier à une liaison douce en direction de la gare de Lagny/Thorigny-Pomponne.

#### Les constructions à vocation d'activités d'hôtels, d'hébergement et de restauration

- Pour les constructions à vocation d'hôtels, d'hébergement et de restauration, le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### Les équipements d'intérêt collectif et services publics

- Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### **Cas particuliers**

Suivant l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

## **UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UA - C-1/ DESERTE PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES**

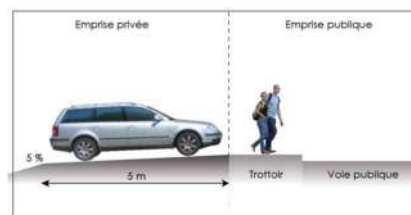
---

#### **UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès\* direct à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès\* doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, avec une largeur minimum de 4 m.

- Les accès\* ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès\* véhicule par unité foncière\* ; cependant, 2 accès\* pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 5.5 mètres soit respectée entre les deux accès\* :
  - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès\* n'engendre pas de gêne pour la circulation.
  - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès\* n'engendre ni gêne, ni risque pour la circulation.



- Dans le cas de terrain en pente, l'accès\* véhicule de l'unité foncière\* devra comporter une pente maximale de 5% sur une distance de 5 mètres depuis l'emprise de l'espace public\*.

- L'accès\* à une parcelle située en retrait de la voie\* de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

- Les accès\* ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

- Les accès\* des aires de stationnement des constructions à destination de commerce doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble avec des raccordements aux liaisons douces existantes ou projetées.

#### **UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

- Les nouvelles constructions doivent être desservies par une voie\* publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité, selon les modalités fixées par les autorités compétentes en la matière.

- Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir les déchets encombrants et les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif et à permettre leur manipulation.

Les locaux de stockage des containers doivent être isolés et fermés pour ne pas occasionner de nuisance aux habitations environnantes.

- Les opérations groupées de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doivent comporter dans le mur de clôture sur rue, une enclave pour la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que des encombrants.

### **UA - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

### C-2-1-2 – Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une prééparation conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

### UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière\* ou elles sont collectées. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
- Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
- En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
- En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 250 m<sup>2</sup> doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant stockage et infiltration par le biais de techniques alternatives avant un rejet à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales.

### **UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers résidentiels des Cornouillers, du Village et du Grimpé.

La zone UB est concernée par :

- le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne,
- des zones d'aléa fort et moyen (zones rouge et orange) de retrait / gonflement d'argile – voir le document annexé au règlement : « *Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques* »,
- Des enveloppes d'alerte de zone humide de classe B
- des protections paysagères et environnementales (clôtures et bâtiments remarquables, arbres remarquables, alignements d'arbres, terrains cultivés ou non bâti à protéger en zone urbaine, périmètre de protection des bords des rus)
- des espaces boisés classés
- la zone de protection d'exposition au bruit,
- une zone d'influence de la gare,
- des emplacements réservés,
- un alignement obligatoire sur une partie de la rue de Paris.
- des secteurs de préservation de la mixité sociale
- secteur pour la localisation préférentielle des commerces dans les pôles commerciaux (anciennement ZACom)
- un linéaire commercial protégé
- quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de « l'îlot de la Madeleine », « du cœur de ville », « des quais Gaudineau et Bizeau » et « du Grimpé » (voir pièces 3 du présent PLU)

Elle est décomposée en six secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBe1.

Le secteur UBa est situé au Nord-Est du territoire. Il correspond au quartier des Cornouillers qui a été réalisé sous la forme d'un lotissement. Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide.

Le secteur UBb est situé au nord du quartier des Cornouillers Ce secteur correspond à une forme urbaine particulière de logements collectifs.

Le secteur UBc est situé dans les quartiers des Coteaux et du Village. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel formant un tissu urbain de moyenne densité.

Ce secteur est concerné par des enveloppes d'alerte de zone humide.

Le secteur UBc est partiellement concerné par l'OAP de « l'îlot de la Madeleine » (Voir pièce 3 du présent PLU).

Le secteur UBd est situé dans le quartier du Grimpé. Ce secteur correspond à un cœur d'îlot qui comporte un projet d'habitat, d'éco quartier porté par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Le secteur UBd est couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du « Grimpé » (Voir pièce 3 du présent PLU)

Les secteurs UBc, UBd sont concernés par les zones d'aléas fort et moyen (zones rouges et oranges) concernant les risques de mouvements de terrains liés à la présence d'argile.

Le secteur UBe est situé le long du quai Gaudineau, à l'Est du quartier Gare. Il est destiné à l'accueil de nouvelles opérations d'aménagement résidentielles et touristiques dans le cadre de l'OAP « des quais Gaudineau et Bizeau ».

Le secteur UBe1 est destiné à l'accueil d'un habitat plus dense que les autres secteurs de la zone, en raison de sa proximité avec la zone d'influence de la Gare.

Les secteurs Ube et Ube1 sont concernés par une enveloppe d'alerte de zone humide, et par l'OAP « des quais Gaudineau et Bizeau » (Voir pièce 3 du présent PLU).

Dans ces secteurs, toute nouvelle construction devra se conformer aux recommandations annexées au présent règlement afin de prendre en compte ces risques géologiques.

Les secteurs Ube et Ube1 sont concernés par le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne ainsi que par une servitude de canalisation de transport de gaz.

## UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

---

#### UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

##### Dans le secteur UBa :

- L'exploitation agricole ou forestière
- L'industrie
- L'entrepôt
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hôtel
- Les lieux de culte
- Les autres hébergements touristiques
- Le cinéma
- Les autres équipements recevant du public
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les constructions à vocation de bureau ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

##### Dans le secteur UBb :

- L'exploitation agricole ou forestière
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'hôtel
- Les autres hébergements touristiques
- Le cinéma
- Les autres équipements recevant du public
- Les lieux de culte

##### Dans le secteur UBc :

- L'exploitation agricole ou forestière
- L'industrie
- L'entrepôt
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les constructions destinées à la restauration ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- L'hôtel
- Les autres hébergements touristiques
- Le cinéma
- Les autres équipements recevant du public

- Le centre de congrès et d'exposition
- Les constructions destinées au bureau ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les lieux de culte
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

**Dans le secteur UBd :**

- L'exploitation agricole ou forestière
- L'hébergement
- L'industrie
- L'entrepôt
- L'artisanat et le commerce de détail
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hôtel
- Les autres hébergements touristiques
- Le cinéma
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les constructions destinées au bureau ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les lieux de culte
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

**Dans les secteurs UBe et UBe1 :**

- L'exploitation agricole ou forestière
- L'industrie
- L'entrepôt
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les constructions destinées à la restauration ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les constructions destinées à l'hôtel ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Les autres hébergements touristiques ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3
- Le cinéma
- Les autres équipements recevant du public
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les lieux de culte
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

**UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

**Dans le secteur UBa :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- Les exhaussements\* et affouillements\*

**Dans le secteur UBb :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les exhaussements\* et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-4.

**Dans le secteur UBc :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.

**Dans le secteur UBd :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

**Dans les secteurs UBe et UBe1 :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- En zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

**UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :****Dans le secteur UBa :**

- Les extensions\* sous forme de vérandas à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes\* dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe\* et de deux annexes\* par emprise foncière (y compris annexes\* existantes à la date d'approbation du PLU).
- Le bureau n'excédant pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.
- L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan en annexe, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.
- Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

**Dans le secteur UBc :**

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatible avec le voisinage et présentant peu de nuisances sonores, olfactives et environnementales.
- Les constructions à vocation de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ayant une superficie de plus de 50 m<sup>2</sup> sont autorisées uniquement le long de la RD 334. Dans le reste du secteur UBc, ces constructions doivent présenter une surface de plancher\* inférieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées le long de la RD 334 à condition que la surface commerciale soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les constructions annexes\* dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe\* et de deux annexes\* par emprise foncière (y compris annexes\* existantes à la date d'approbation du PLU).
- Les constructions de bureau n'excédant pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan en annexe, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.
- Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du

régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

**Dans le secteur UBd :**

Les constructions destinées au bureau n'excédant pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Dans les secteurs et UBe et UBe1 :**

Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hôtel compatibles avec le voisinage et présentant peu de nuisances sonores, olfactives et environnementales.

Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, répondant aux caractéristiques précédemment citées et d'une surface de plancher\* inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les constructions à vocation d'hôtel et d'autres hébergements touristiques le long du quai Gaudineau.

Les constructions compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.

Les constructions annexes\* dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe\* et de deux annexes\* par emprise foncière (y compris annexes\* existantes à la date d'approbation du PLU).

L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan en annexe, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

**UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

**Dans le secteur UBa :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.

**Dans le secteur UBb :**

- Les exhaussements\* et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* nette effective à l'approbation du présent PLU.

**Dans le secteur UBc :**

- Les constructions à vocation d'autres hébergements touristiques sont autorisées uniquement le long de la RD 334, et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.
- Les exhaussements\* et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou de risques pour les constructions environnantes.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.

### Dans les secteurs UBe et UBe1 :

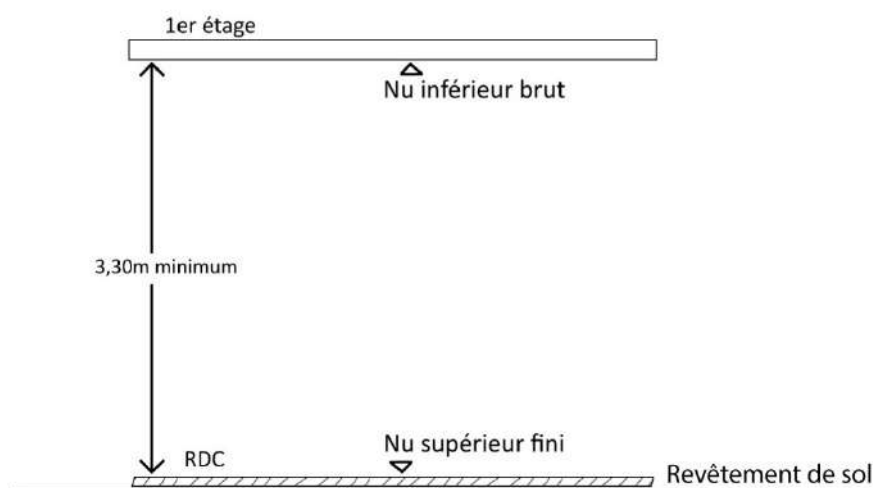
- Les constructions à vocation d'autres hébergements touristiques sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.
- Les occupations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- Les exhaussements\* et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou de risques pour les constructions environnantes.

## UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UB - A-2-1 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

#### Le long du linéaire de protection des commerces

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1er étage.



### UB - A-2-2 Mixité sociale

#### Dans les secteurs repérés au document graphique :

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension\*) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits.

**UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol\***

• **Dans le secteur UBa**

L'emprise au sol\* des constructions (annexes\* et piscines\* comprises) ne pourra excéder 40% de l'unité foncière\*.

• **Dans le secteur UBb**

L'emprise au sol\* des constructions (annexes\* et piscines\* comprises) ne pourra excéder 20% de l'unité foncière\*.

• **Dans le secteur UBc**

L'emprise au sol\* des constructions (annexes\* et piscines\* comprises) ne pourra excéder 30% de l'unité foncière\*.

• **Dans le secteur UBd**

L'emprise au sol\* des constructions (annexes\* et piscines\* comprises) ne pourra excéder 65% de la superficie de l'unité foncière\*.

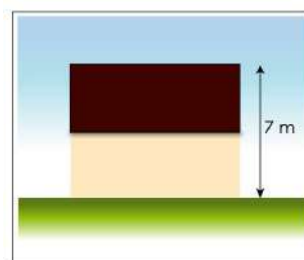
• **Dans les secteurs UBe et UBe1**

L'emprise au sol\* des constructions (annexes\* et piscines\* comprises) ne pourra excéder 50% de l'unité foncière\*.

**UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur\* des constructions**

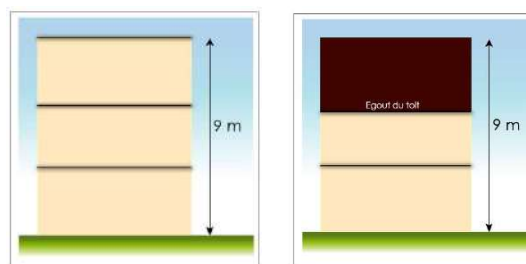
• **Dans le secteur UBa**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* ne devra pas excéder 7 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage



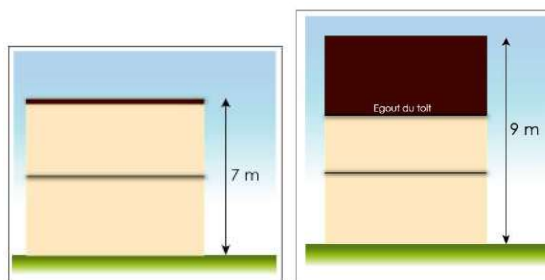
• **Dans le secteur UBb**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage



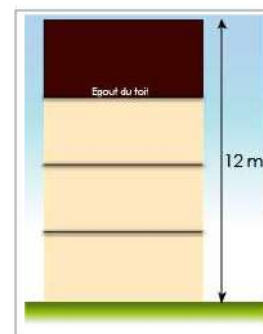
- **Dans le secteur UBc**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage



- **Dans le secteur UBd**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles à vocation d'habitat devra être comprise entre 9 mètres et 12 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles à vocation d'habitat devra être comprise entre 9 mètres et 12 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage (voir OAP).



- **Dans le secteur UBe**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

- **Dans le secteur UBe1**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

- **Dans tous les secteurs**

La hauteur\* maximale des annexes\* ne pourra excéder 3,50 mètres.

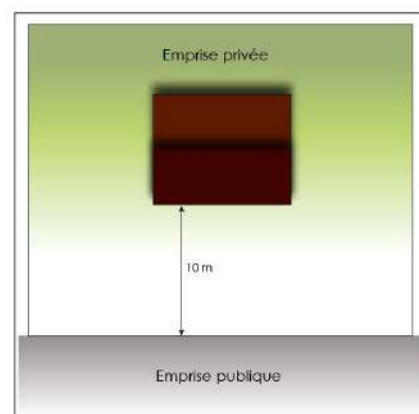
### **UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies\* publiques, aux voies\* privées et aux emprises publiques\***

- **Dans le secteur UBa**

Les constructions et annexes\* doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*, existantes ou à créer.

- **Dans le secteur UBb**

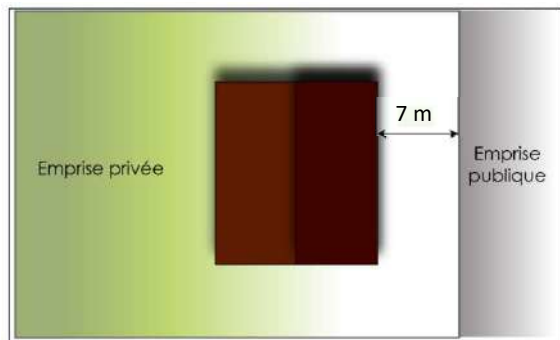
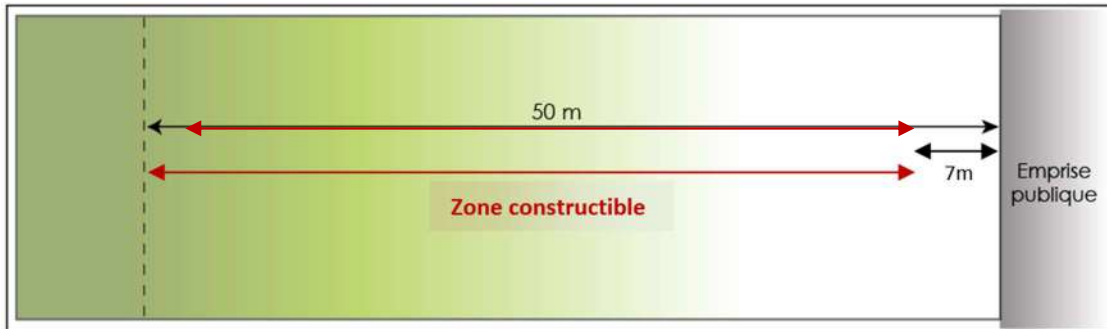
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*, existantes ou à créer.



Les annexes\* (y compris celles à destination de piscine\*) doivent être implantées avec une marge de recul de 7 mètres minimum par rapport aux voies\*, publiques ou privées, et aux emprises publiques\*.

○ **Dans le secteur UBc**

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'emprise des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*.

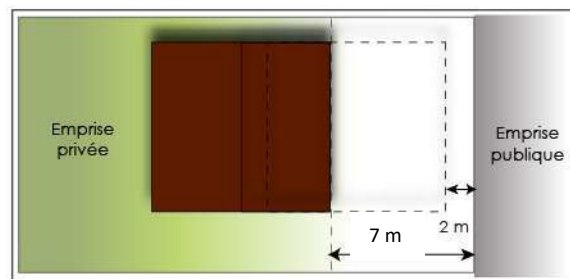


Les constructions et annexes\* doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*, existantes ou à créer.

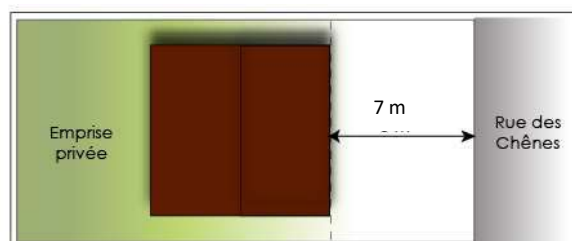
Rue des Chênes (entre la rue des Pierres et la rue de la Madeleine) les garages peuvent être implantés à l'alignement\* des emprises publiques\*, existantes ou à créer.

○ **Dans le secteur UBd**

Les constructions peuvent être implantées soit :  
 - à l'alignement\* des voies\*, publiques ou privées, et aux emprises publiques\*,  
 - avec un retrait compris entre 2 et 7 mètres des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*.



Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres de l'emprise de la Rue des Chênes.



○ **Dans les secteurs UBe et UBe1**

Les constructions peuvent être implantées soit :  
 - à l'alignement\* des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*,



- avec un retrait minimum de 7 mètres des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*.

○ **Dans tous les secteurs**

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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

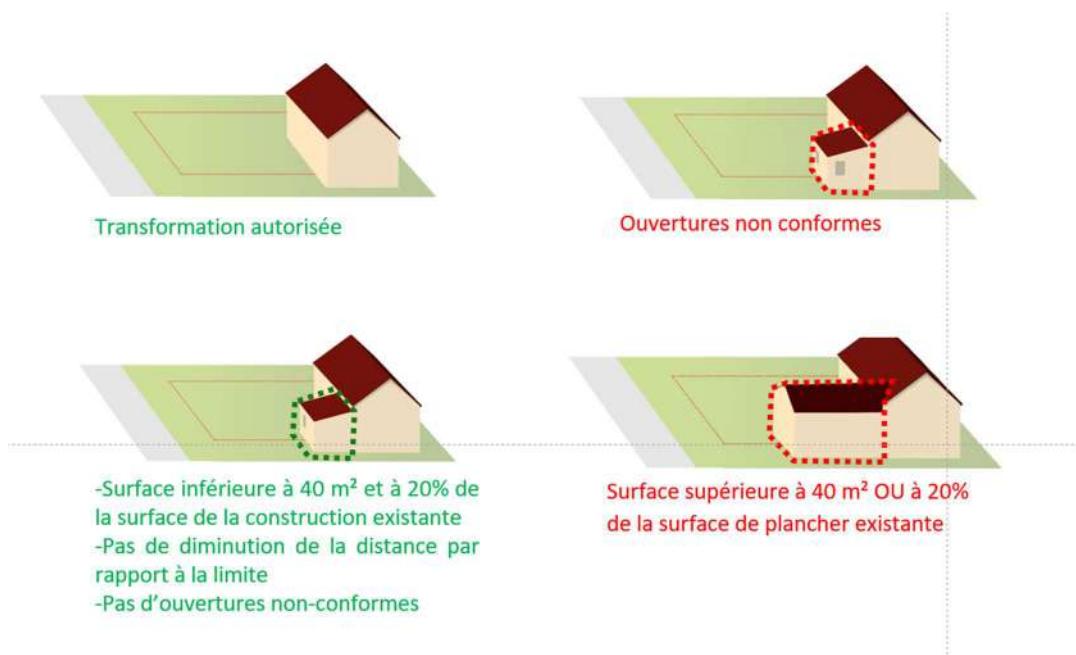
Les annexes\* (y compris celles à destination de piscine\*) doivent être implantées avec une marge de recul de 7 mètres minimum par rapport aux voies\*, publiques ou privées, et aux emprises publiques\*. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination de commerce de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\***

○ **Dans toute la zone**

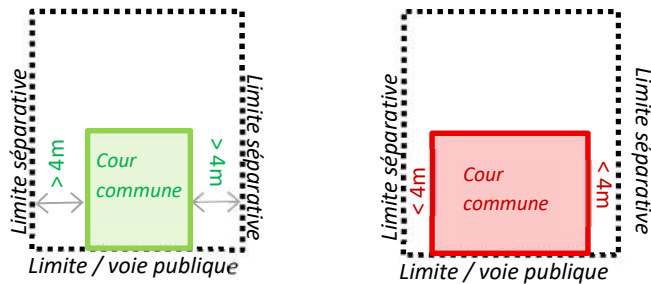
L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas à l'aménagement (extension\*, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative\* ne soit pas diminuée.
- que les ouvertures\* créées à l'occasion des travaux respectent les distances\* réglementaires par rapport aux limites séparatives\*.
- que l'aménagement n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SDP et 20% de la SDP de la construction existante.



Lorsqu'il existe une servitude de cour commune\* (article L 471-1 du code de l'urbanisme) sur une même unité foncière\*, les distances d'implantation sont fixées par l'article B-1-5.

Aucune des limites d'une cour commune\* faisant vis-à-vis à une limite séparative\* ne peut être située à une distance inférieure à 4 mètres de celle-ci.



Les annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou avec un retrait minimum de 1,5 mètres.

Les annexes\* implantées sur les limites séparatives\* ne doivent pas comporter d'ouvertures\* sur le fonds voisin.

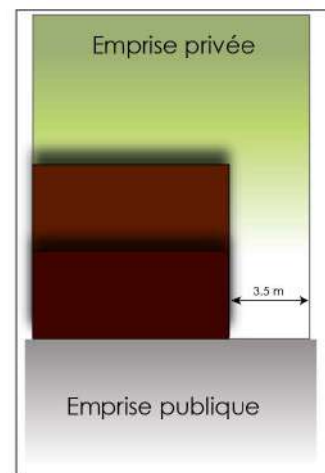
Les annexes\* à destination de piscine\* doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.

○ **Dans le secteur UBa**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérale\*s de propriété ou avec un retrait minimum de 3.5 mètres d'une des deux limites.

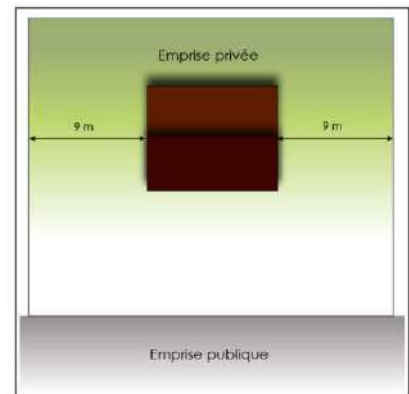
Les façades implantées en limite séparative\* ne doivent pas comporter d'ouvertures\*.

Les annexes\* à destination de piscine\* doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.



○ **Dans le secteur UBb**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 9 mètres de toutes les limites séparatives\* de propriété.

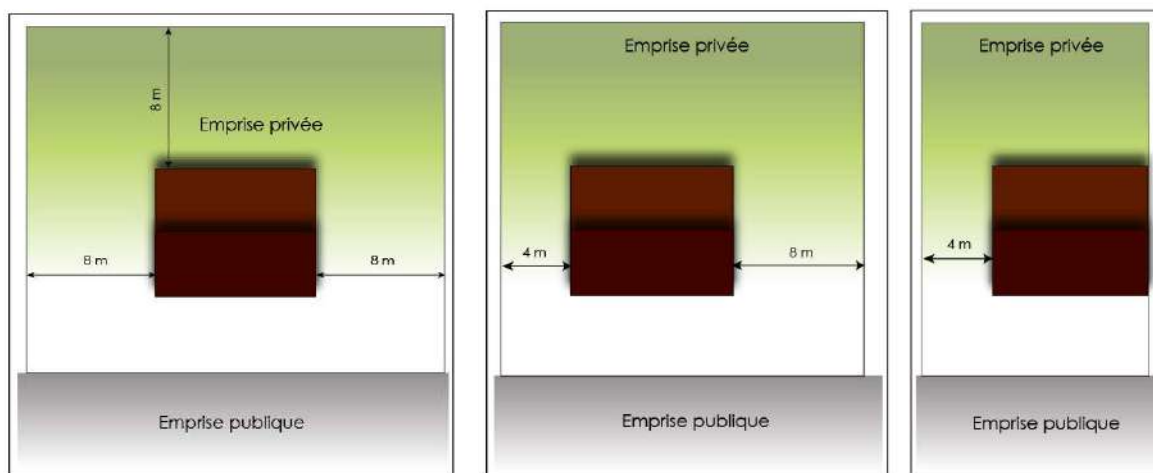


○ **Dans le secteur UBc**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives\* de propriété lorsque la façade concernée comporte au moins une ouverture\*,

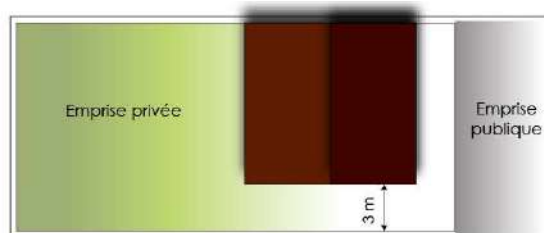
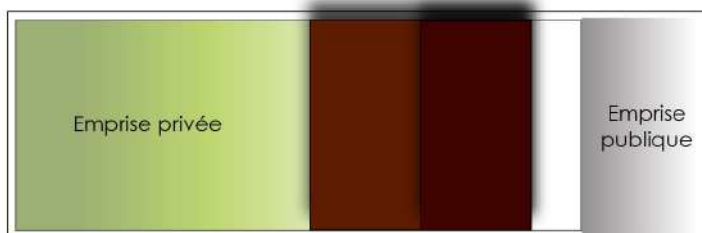
- sur une seule limite séparative\* latérale de propriété ou avec un retrait minimum de 4 mètres de cette limite séparative\* lorsque la façade concernée est aveugle.



○ **Dans le secteur UBd**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une ou deux limites séparatives\* latérales de propriété,
- avec un retrait minimum de 3 mètres d'une ou des deux limites séparatives\* latérales de propriété.



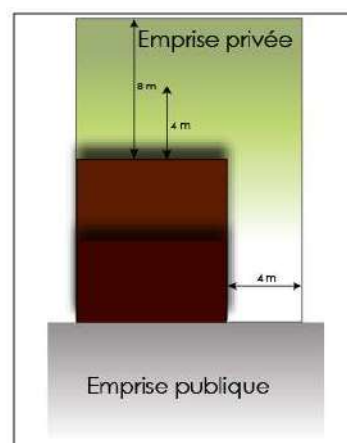
○ **Dans les secteurs UBe et UBe1**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives\* latérales.

Les façades implantées en limite séparative\* ne doivent pas comporter d'ouvertures\*.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives\*, celui-ci doit être de 4 mètres au minimum.

Les constructions nouvelles doivent respecter une distance\* de 4 mètres au minimum par rapport à la limite de fond de parcelle\*, pour les façades aveugles et 8 mètres en cas de façades comportant au moins une ouverture\*.



## UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### ○ Dans le secteur UBa

Il n'est pas fixé de règle.

### ○ Dans les secteurs UBb et UBc

La distance entre deux constructions, sur une même unité foncière\*, doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas d'une construction annexe\*.

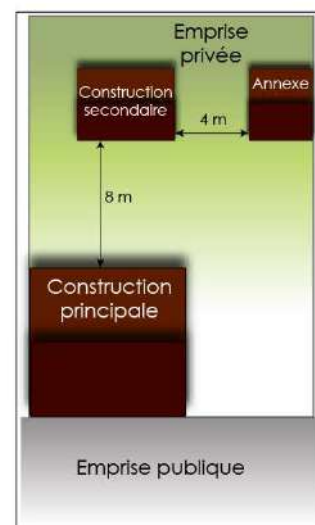
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits, et aux piscines\*.

### ○ Dans le secteur UBd

Il n'est pas fixé de règle.

### ○ Dans les secteurs UBe et UBe1

Il n'est pas fixé de règle.



## UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

#### Règles générales

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les règles des articles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Toitures et ouvertures de toit

##### Dans toute la zone

- Les acrotères\* seront soit entièrement maçonnées, soit maçonnées en partie basse avec une lisse métallique (de 30 cm de hauteur maximum) en partie haute. Leur hauteur totale n'excèdera pas 1m10.
- Les lucarnes sont autorisées à condition que le linéaire cumulé de l'ensemble des lucarnes d'une façade n'excède pas 40% du linéaire total de la façade concernée.

- Les édicules et équipements édifiés en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### Dans le secteur UBa

- Les pentes de toitures des constructions principales devront s'harmoniser avec celles des constructions mitoyennes.
- Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes\* et des vérandas.

#### Dans le secteur UBb

- Les toitures des constructions doivent être composées d'un toit terrasse\*.
- Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes\* et des vérandas.

#### Dans les secteurs UBc, UBe et UBe1

- Les toitures des constructions peuvent être composées de deux ou plusieurs pans dont la pente est comprise entre 35 et 45°.
- Des pentes plus faibles, sans toutefois être inférieures à 15°, ou supérieures peuvent être acceptées à condition qu'elles soient compatibles avec une insertion harmonieuse de la construction dans son environnement.
- Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes\* et des vérandas.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou équipées de dispositifs de récupération de l'énergie solaire.

#### Dans le secteur UBd

- Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°.
- Des pentes plus faibles ou supérieures peuvent être acceptées à condition qu'elles soient compatibles avec une insertion harmonieuse de la construction dans son environnement.
- Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes\* et des vérandas.
- Les toitures terrasses végétalisées et/ou équipées de dispositifs de récupération de l'énergie solaire sont autorisées.
- Les toitures accessibles sont autorisées à condition qu'elles soient munies d'un pare vue opaque de 1.8 mètre maximum de hauteur qui sera pris en compte pour la vérification du respect de la règle de hauteur maximum de la construction.

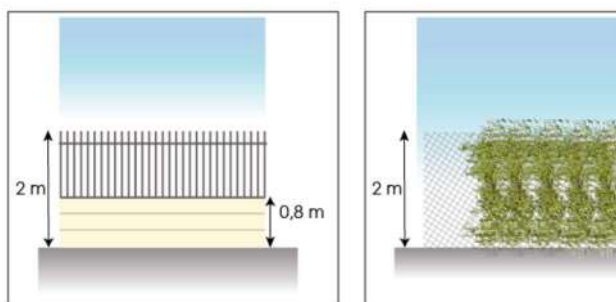
### **Matériaux des constructions**

- Dans l'ensemble des secteurs l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Dans le secteur UBa, la couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions existantes doivent être maintenus à l'identique.
- Dans les secteurs UBb, UBc, UBe et UBe1, les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être identiques à celles de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

L'aspect et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

### Clôtures (séparatives et en alignement\*)

- Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document. Les clôtures, haies, et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre le champ d'expansion des crues.
- Tant en bordure des voies\* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.
- Les clôtures à proximité immédiate des voie\*s ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ou de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.
- Tant en limite séparative\* qu'en limite de voies\* et emprises publiques\* clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.
- Les plaques pleines préfabriquées ayant l'aspect du béton, ou du plastique, sont interdites pour la réalisation des clôtures.
- Dans les secteurs UBb, UBc, UBd, UBe et UBe1, la hauteur\* maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Dans le secteur UBa, les clôtures devront être composées de soit :
  - Le long de la RD 86 : d'un mur plein de 1.5 mètre,
  - Ailleurs, d'un muret bas de 0.80 mètre surmonté d'une grille à barreaudage d'une hauteur\* inférieure à 1,5 mètres.
- Dans les secteurs UBc, UBb, UBe et UBe1, les clôtures sur rue seront réalisées soit :
  - d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement (Palette CAUE) et surmonté d'une grille à barreaudage, de lisses ou d'un grillage à maille rigide à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
  - d'une grille à barreaudage toute hauteur. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint. L'emploi de claustras en matériaux non pérennes est interdit.



- Dans les autres secteurs : les clôtures sur les emprises publiques\* seront réalisées en grillage à maille rigide doublées d'une haie vive.
- Dans le secteur UBa, l'emploi de claustras d'aspect bois est autorisé.
- Dans les secteurs UBc, UBb, UBe et UBe1, les clôtures en limites séparatives\* seront réalisées soit :
  - d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement (Palette CAUE)

et surmonté d'une grille à barreaudage–de lisses ou d'un grillage à maille rigide à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;

- d'une grille ou d'un grillage sur poteaux béton ou métalliques à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint.
- de claustras.

### **Enseignes**

Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la hauteur\* de la construction.

### **UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Pour les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils doivent par ailleurs respecter les conditions suivantes :

#### **Toitures et ouvertures de toit**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières.

Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

#### **Façades des constructions**

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

#### **Ouvertures**

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

#### **Les clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être maintenus à l'identique.

Les murs de clôture à protéger repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. La construction sera soit implantée juste derrière le mur, soit en recul de l'alignement\*. Les ouvertures nécessaires au passage automobile ou piéton seront réduites au minimum et mutualisées en cas de division.

### **UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale l'implantation des bâtiments et leur configuration prendront en considération les contraintes liées à l'exposition au bruit du site

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des ouvertures. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions\* et les constructions annexes\* , des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées\* ou éco-aménageables**

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

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière\* et doivent être végétalisés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans le secteur UBb**

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière\* et doivent être végétalisés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans le secteur UBc**

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière\* et doivent être végétalisés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans les secteurs UBe et UBe1**

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière\* et doivent être végétalisés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

### **Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBe et UB1**

Les espaces verts doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige\* d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, par tranche de 80 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige\* par tranche de 3 places de stationnement.

### **UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

Les arbres remarquables (en groupes et éléments isolés), répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 5 mètres autour du spécimen et dans les espaces repérés au plan de zonage :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

Les terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine (jardin ou cœurs d'îlots remarquables) repérés au règlement graphique sont inconstructibles en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à l'exception :

- des extensions\* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol\* préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière\*.
- des annexes aux constructions existantes à condition que leur hauteur\* totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol\* totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Autour de la Marne et des rus de Bouillon, de Morte Mere dans une zone tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges (figurant au règlement graphique), toute construction ou installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite. Des aménagements de mise en valeur paysagère ou récréatif (signalétique, mobilier, circulations douces, etc) sont admis s'ils préservent les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.

• Le point de vue à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U. identifié au règlement graphique doit être préservé et valorisé. Les constructions, installations et aménagements perceptibles depuis ce point devront concourir à la préservation et à la valorisation du paysage des berges de Marne.

### **UB - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

---

## **UB - B-4/ STATIONNEMENT**

### **UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies\* publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit. Il devra être au moins créé 1 place par logement dans le volume construit.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. Donne lieu à l'application de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées à l'article B-4-2 :

- la création de nouvelles pièces principales dans un logement,
- la division d'un logement existant en plusieurs logements.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les places commandées\* ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

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

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

## **UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

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

### **B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

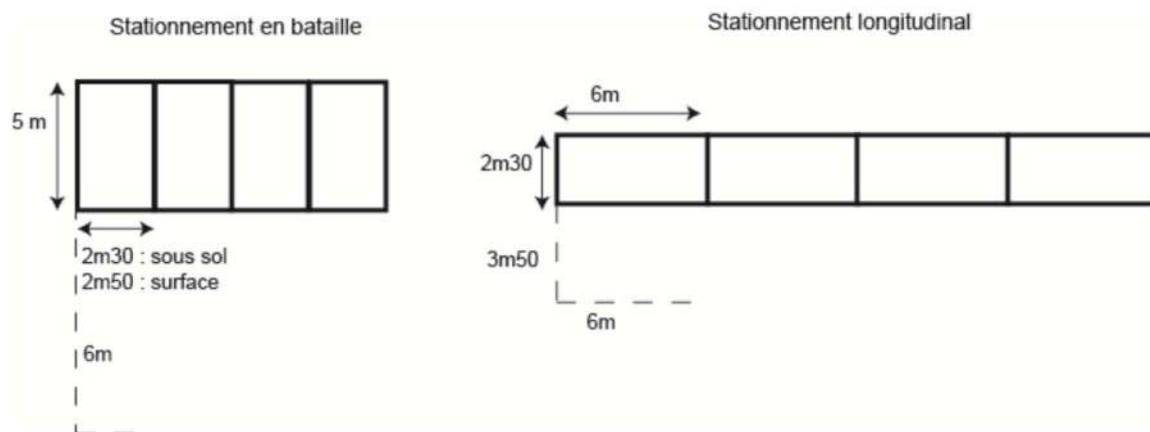
Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

### **B-4-2-2 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :  
Stationnement en bataille :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
  - dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

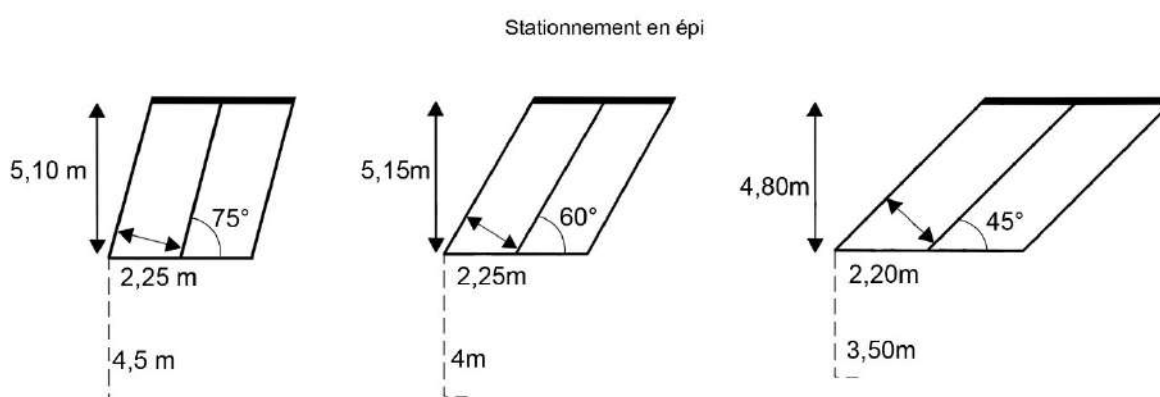
Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



Stationnement en épi :

Angle par rapport à la voie de circulation	Longueur	Largeur	Dégagement longitudinal
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,5 mètres
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4 mètres
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,5 mètres



### B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos et des poussettes

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement. Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Les constructions à vocation de logement

- Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare et pour les constructions à destination d'habitation réalisées dans la zone UBd, il sera exigé par logement un minimum de 1 place de stationnement.

- Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare (hors zone UBd), il sera exigé par logement, au minimum :

1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup>

1.5 place par logement de plus de 50 m<sup>2</sup>

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées dans des espaces mutualisés, non attenants aux logements, mais dans un périmètre de 200 mètres maximum.

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

#### Les constructions à vocation de bureau

- Pour les constructions à vocation de bureaux réalisées à moins de 500 mètres de la gare, il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

- Pour les constructions à vocation de bureaux réalisées à plus de 500 mètres de la gare, il est exigé au minimum l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'hôtel, d'hébergement et de restauration

- Le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

- Dans le périmètre d'influence de la gare inscrit au plan de zonage, les aires de stationnement des constructions à destination de commerces doivent faire l'objet d'une intégration dans la volumétrie générale des constructions et se relier à une liaison douce en direction de la gare de LAGNY/THORIGNY/POMPONNE.

### Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **Cas particuliers**

Suivant l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

## **UB – C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UB – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES**

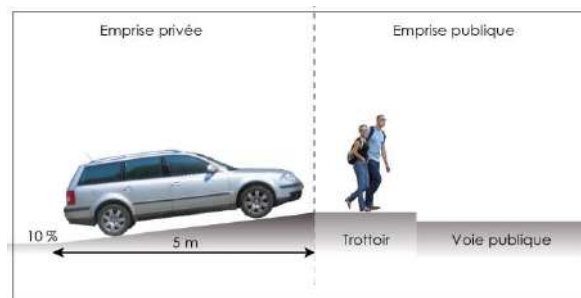
#### **UB – C-1-1 Les conditions de desserte par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès\* direct à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès\* doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, avec une largeur minimum de 4 m.

Les accès\* ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès\* véhicule par unité foncière\* ; cependant, 2 accès\* pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 5.5 mètres soit respectée entre les deux accès\* :

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



Dans le cas de terrain en pente, l'accès\* véhicule de l'unité foncière\* devra comporter une pente maximale de 10% sur une distance de 5 mètres depuis l'emprise de l'espace public\*.

L'accès\* à une parcelle située en retrait de la voie\* de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès\* ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Dans le périmètre d'influence de la gare inscrit au plan de zonage, les accès\* des aires de stationnement des constructions à destination de commerce doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble avec des raccordements aux liaisons douces existantes ou projetées.

## **UB – C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

- Les nouvelles constructions doivent être desservies par une voie\* publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité, selon les modalités fixées par les autorités compétentes en la matière.
- Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, d'hôtellerie et d'hébergement et d'artisanat doit être doté de locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir les déchets encombrants et les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif et à permettre leur manipulation.
- Les locaux de stockage des containers doivent être isolés et fermés pour ne pas occasionner de nuisance aux habitations environnantes.
- Les opérations groupées de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doivent comporter dans le mur de clôture sur rue, une enclave pour la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que des encombrants.

---

## **UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UB – C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

#### **○ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

#### **○ Assainissement**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

### **UB – C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière\* ou elles sont collectées.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

- Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

- En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants

- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 250 m<sup>2</sup> doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant stockage et infiltration par le biais de techniques alternatives avant un rejet à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales.

### **UB – C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Elle correspond à un tissu urbain mixte avec des formes architecturales et des vocations variées dans le quartier du Village.

La zone UC est concernée par :

- le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne,
- les espaces boisés classés
- des terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine (jardin ou cœurs d'îlots remarquables)
- Un périmètre de protection des bords des rus
- Des périmètres de protection des arbres et groupes d'arbres remarquables
- Des terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou cœurs d'îlots remarquables)
- des zones d'aléa moyen (zone orange) de retrait / gonflement d'argile – voir le document annexé au règlement : « *Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques* »,
- la zone de protection d'exposition au bruit,
- des éléments du patrimoine remarquable (clôtures et des bâtiments)
- des arbres remarquables,
- Des enveloppes d'alerte de zone humide de classe B.
- des emplacements réservés,
- Des secteurs de préservation de la mixité sociale
- un alignement obligatoire sur une partie de la Rue de Paris.

### UC – A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### UC – A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### UC – A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à vocation d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-3.
- L'industrie.
- L'entrepôt.
- Les constructions à vocation d'artisanat et le commerce de détail ne répondant pas aux conditions prescrites à l'article A-1-3.
- Les constructions à destination de restauration ne répondant pas aux conditions prescrites à l'article A-1-3.
- Les constructions à vocation d'hôtel ne répondant pas aux conditions prescrites à l'article -A-1-3.
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne répondant pas aux conditions prescrites à l'article A-1-3.
- Les constructions à vocation de bureau ne répondant pas aux conditions prescrites à l'article A-1-3.
- Le commerce de gros.
- Les autres hébergements touristiques.
- Le cinéma.
- Les salles d'art et de spectacle.
- Les autres équipements recevant du public.
- Le centre de congrès et d'exposition.
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les lieux de culte

### **UC – A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ne répondant pas aux conditions de l'article UC-A-1-4
- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les exhaussements\* et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-4.
- Dans l'ensemble de la zone, en zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

### **UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

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

- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface commerciale soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à vocation d'artisanat et le commerce de détail, de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatible avec le voisinage et présentant peu de nuisances sonores, olfactives et environnementales.
- Les constructions destinées au bureau n'excédant pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les constructions annexes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe et de deux annexes par emprise foncière (y compris annexes existantes à la date d'approbation du PLU).
- L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan des annexes, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide.
- Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

### **UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.
- Les exhaussements\* et affouillement\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.
- Tout projet de construction nouvelle ou toute opération d'aménagement devra mettre en place des mesures hydrauliques correctives et répondre aux exigences de la conservation des capacités de stockage et de l'incidence nulle sur les conditions d'écoulement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou de risques pour les constructions environnantes.

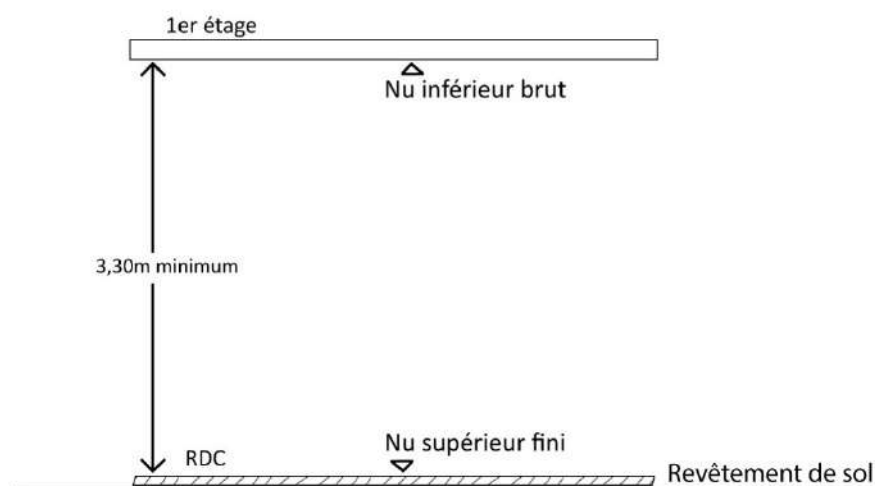
**UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière\***

- Pour les commerces localisés au document graphique, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'une des destinations listées ci-avant (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

**UC - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

**• Le long du linéaire de protection des commerces**

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1er étage.



**UC - A-2-3 Mixité sociale**

**• Dans les secteurs repérés au document graphique :**

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension\*) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation

**UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

**UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits.

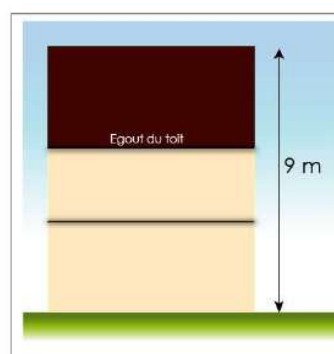
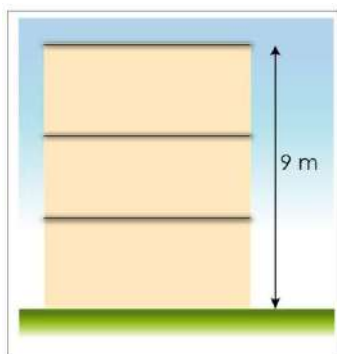
### UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol\*

L'emprise au sol\* des constructions (annexes et piscines\* comprises), ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière\*.

### UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur\* des constructions

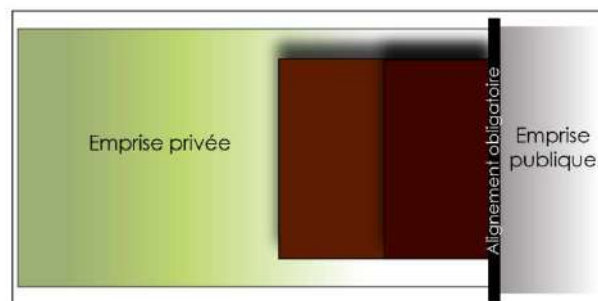
En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

La hauteur\* maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

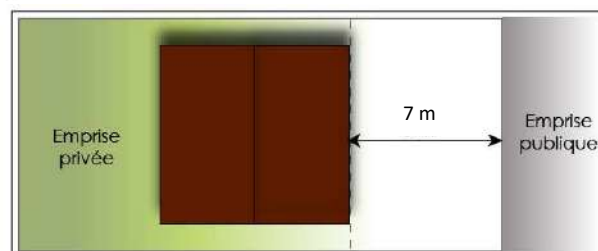


### UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies\* publiques et privées et aux emprises publiques\*

Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement\* de la rue de Paris, inscrite en alignement obligatoire sur les plans de zonage.



Dans le reste de la zone, les constructions nouvelles et les annexes de plus de 8 m<sup>2</sup> (y compris celles à destination de piscine\*) devront s'implanter avec un reculement d'au moins 7 mètres des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*.

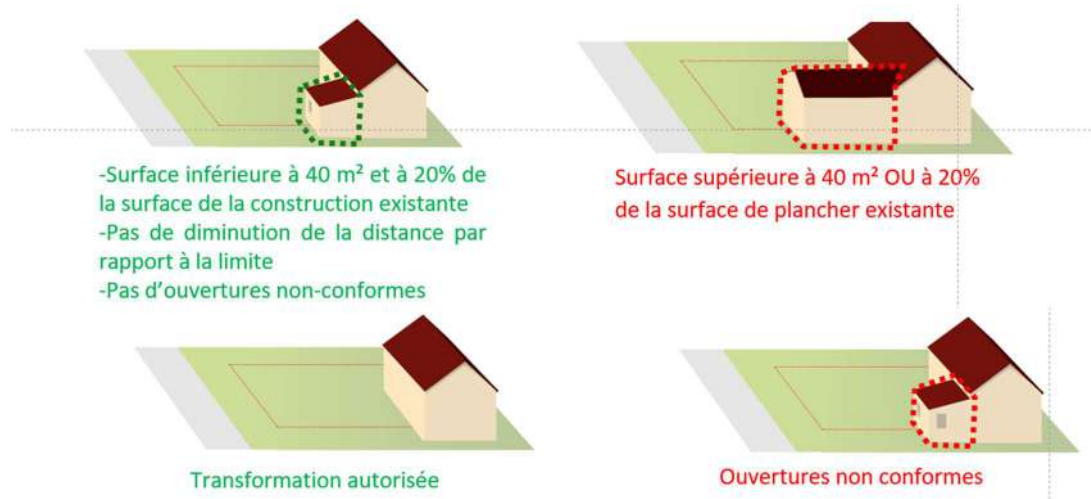


Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

## UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\*

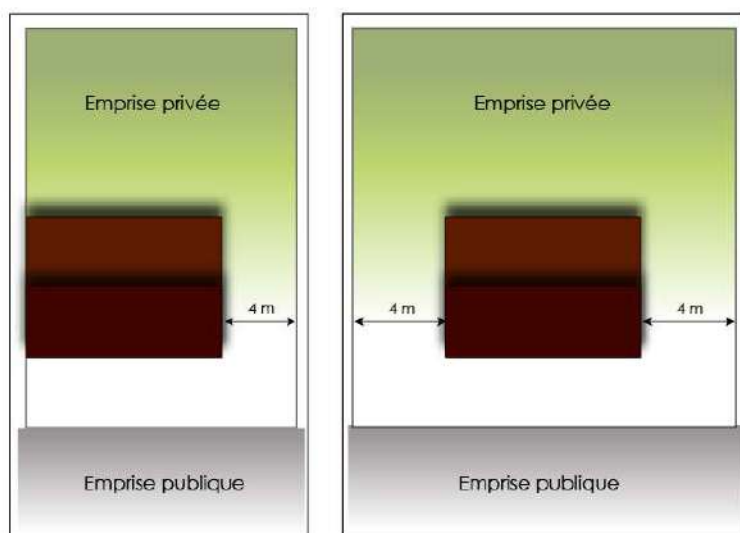
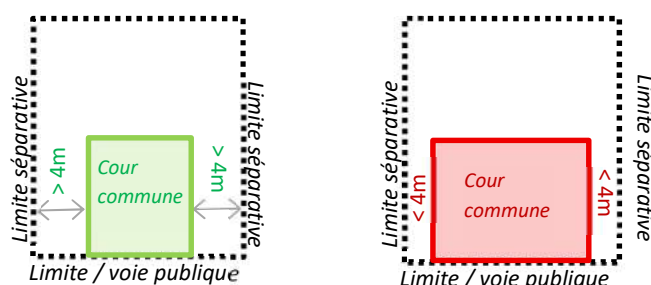
L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas à l'aménagement (extension\*, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative\* ne soit pas diminuée.
- que les ouvertures\* créées à l'occasion des travaux respectent les distances\* réglementaires par rapport aux limites séparatives\*.
- que l'aménagement n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SDP et 20% de la SDP de la construction existante.



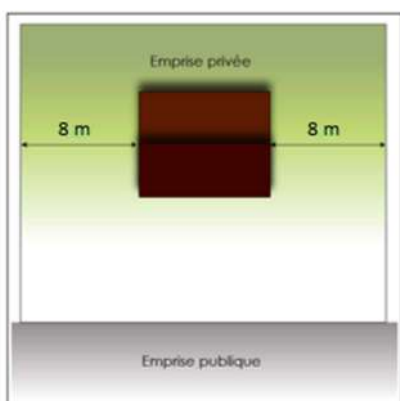
Lorsqu'il existe une servitude de cour commune\* (article L 471-1 du code de l'urbanisme) sur une même unité foncière\*, les distances d'implantation sont fixées par l'article B-1-5.

Aucune des limites d'une cour commune\* faisant vis-à-vis à une limite séparative\* ne peut être située à une distance inférieure à 4 mètres de celle-ci.



Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une limite séparative\* latérale avec un retrait de 4 mètres minimum sur l'autre limite ou avec un retrait minimum de 4 m des deux limites séparatives\* latérales,
- avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative\* de fond de parcelle.



Lorsque la façade comporte des ouvertures\*, la distance\* comptée entre la limite séparative\* et la façade doit être de 8 m au minimum.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Les annexes implantées sur les limites séparatives\* ne doivent pas comporter d'ouvertures\* sur le fonds voisin.

Les annexes à destination de piscine\* doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.

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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

### **UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions, sur une même unité foncière\*, doit être au moins égale à 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines\*.

## **UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### **Règles générales**

- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie\* publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront être édifiés dans les règles de l'art et donner des garanties de bonne conservation.
- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Toitures et ouvertures de toit

- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 35° minimum et 45° maximum. Cependant des pentes inférieures à 30° peuvent être autorisées pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>, à condition que la toiture soit masquée par un bandeau, et les vérandas.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou équipées de dispositifs de récupération de l'énergie solaire. Les édicules et équipements édifiés en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les acrotères\* seront soit entièrement maçonnées, soit maçonnées en partie basse avec une lisse métallique (de 30 cm de hauteur maximum) en partie haute. Leur hauteur totale n'excèdera pas 1m10.
- L'implantation des capteurs d'énergie solaire sur les toitures est autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes, fenêtres ou châssis de toit\* en façade postérieure ou latérale. Le linéaire cumulé de l'ensemble des lucarnes d'une façade n'excèdera pas 40% du linéaire total de la façade concernée.

### Matériaux des constructions

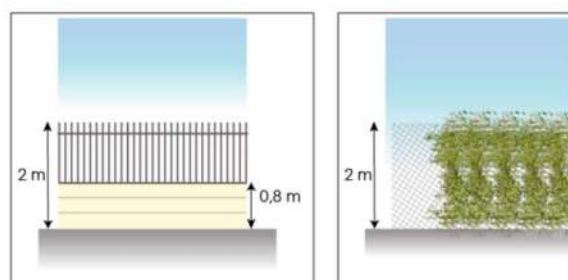
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être identiques à celles de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement.
- Pour les constructions à destination de commerce, d'activité artisanale, d'entrepôt ou de bureau, les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment et présenteront un profil d'onde horizontale.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

L'aspect et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

### Clôtures

- Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document. Les clôtures, haies, et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre le champ d'expansion des crues.
- Tant en bordure des voies\* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.

- Les clôtures à proximité immédiate des voies\* ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ou de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.
- Tant en limite séparative\* qu'en limite de voies\* et emprises publiques\* les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les plantations sont soumises aux règles définies aux articles 670 à 673 du Code Civil.
- Les plaques pleines préfabriquées ayant l'aspect du béton, ou du plastique, sont interdites pour la réalisation des clôtures.
- La hauteur\* maximale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- Les clôtures sur rue seront réalisées soit :
  - d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe2 du présent règlement (Palette CAUE) et surmonté d'une grille à barreaudage, de lisses ou d'un grillage à maille rigide à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
  - d'une grille à barreaudage toute hauteur. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint. L'emploi de claustras en matériaux non pérennes est interdit.



Les clôtures en limites séparatives\* seront réalisées soit :

- d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement (Palette CAUE) et surmonté d'une grille à barreaudage, de lisses ou d'un grillage à maille rigide à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
  - d'une grille ou d'un grillage sur poteaux béton ou métalliques à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint.
  - de claustras.
- Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

### Enseignes

- Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la hauteur\* de la construction.

### UC - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration

préalable. Celle-ci pourra être soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils doivent par ailleurs respecter les conditions suivantes :

### **Toitures et ouvertures de toit**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières.

Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

### **Façades des constructions**

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### **Ouvertures**

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

### **Les clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être maintenus à l'identique.

## **UC - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale l'implantation des bâtiments et leur configuration prendront en considération les contraintes liées à l'exposition au bruit du site

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des ouvertures. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions\* et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées\* ou éco-aménageables

Les espaces de pleine terre\* doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière\*.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige\* d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, pour 70 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, pour 3 places.

### UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Les arbres remarquables (en groupes et éléments isolés), répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 5 mètres autour du spécimen et dans les espaces repérés au plan de zonage :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

Autour de la Marne et des rus de Bouillon, de Morte Mere dans une zone tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges (figurant au règlement graphique), toute construction ou installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite. Des aménagements de mise en valeur paysagère ou récréatif (signalétique, mobilier, circulations douces, etc) sont admis s'ils préservent les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.

### UC - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

## UC - B-4/ STATIONNEMENT

---

### UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies\* publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment – voir définition en annexe), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. Donne lieu à l'application de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées à l'article B-4-2 :

- la création de nouvelles pièces principales dans un logement,
- la division d'un logement existant en plusieurs logements.

Les places commandées\* ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

### UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

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

#### B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

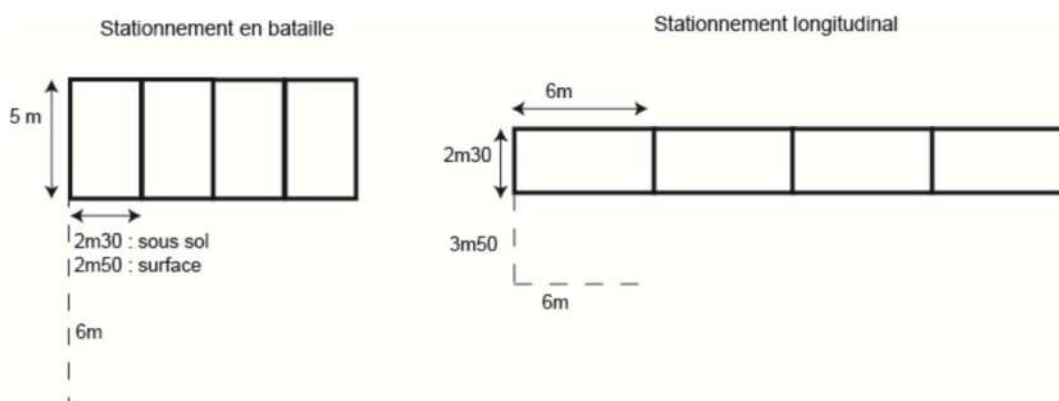
Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

#### B-4-2-2 – Dimensions des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :  
Stationnement en bataille :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
  - dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

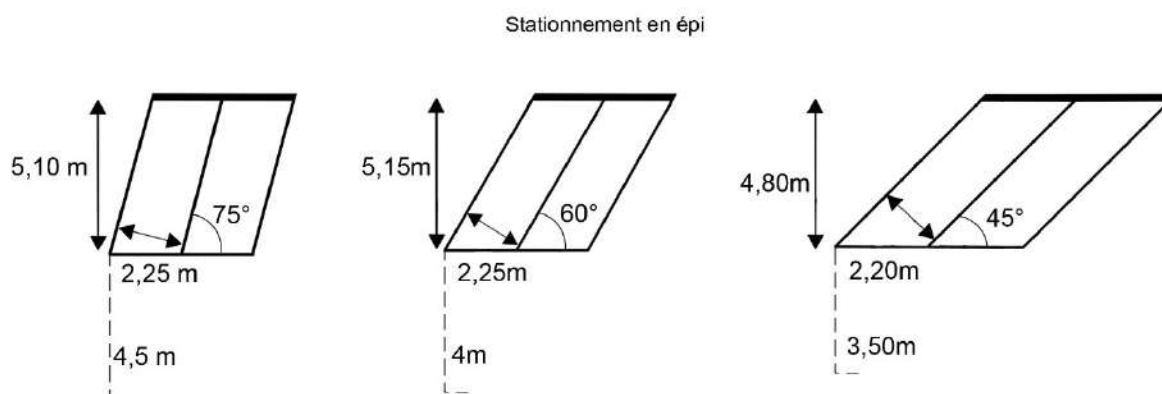
Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



Stationnement en épi :

Angle par rapport à la voie de circulation	Longueur	Largeur	Dégagement longitudinal
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,5 mètres
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4 mètres
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,5 mètres



### B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos et des poussettes

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement. Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

#### Les constructions à vocation de logement

- Il est exigé par logement, au minimum :
  - 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup>
  - 1.5 place par logement de plus de 50 m<sup>2</sup>

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées dans des espaces mutualisés, non attenants aux logements, mais dans un périmètre de 200 mètres maximum.

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

#### Les constructions à vocation de bureau

- Pour les constructions à vocation de bureaux, il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

#### Les constructions à vocation d'hôtel, d'hébergement et de restauration

- Le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

#### Les équipements d'intérêt collectif et services publics

- Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## **UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies\* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des accès\* doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, avec une largeur minimum de 4 m.

Les accès\* ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès\* véhicule par unité foncière\* ; cependant, 2 accès\* pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 5.5 mètres soit respectée entre les deux accès\* :

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

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès\* directs sur la voie\*.

L'accès\* à une parcelle située en second front du tissu urbain devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les accès\* ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

Les nouvelles constructions doivent être desservies par une voie\* publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité, selon les modalités fixées par les autorités compétentes en la matière.

Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir les déchets encombrants et les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif et à permettre leur manipulation.

Les locaux de stockage des containers doivent être isolés et fermés pour ne pas occasionner de nuisance aux habitations environnantes.

Les opérations groupées de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doivent comporter dans le mur de clôture sur rue, une enclave pour la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que des encombrants.

---

## **UC - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

- **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

### **UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
  - Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière\* ou elles sont collectées. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
  - Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
  - En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
  - En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 250 m<sup>2</sup> doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant stockage et infiltration par le biais de techniques alternatives avant un rejet à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales.

### **UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à un tissu urbain résidentiel de faible densité dans un environnement très boisé. Elle est située au Nord-Ouest du territoire, dans le quartier de la Pomponnette.

La zone UD comporte le secteur UDht correspondant au zonage du réseau électrique stratégique situé sur le quartier de la Pomponnette.

La zone UD est concernée par :

- les espaces boisés classés
- la zone de protection d'exposition au bruit,
- des éléments du patrimoine remarquable,
- Des périmètres de protection des arbres et groupes d'arbres remarquables
- Des terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou coeurs d'îlots remarquables)
- des arbres remarquables,
- le passage de lignes électriques THT et HT,
- Des enveloppes d'alerte de zone humide de classe B

### UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### UD - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### UD - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'artisanat et commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les cinémas,
- Les hôtels,
- Les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les autres équipements recevant du public
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les lieux de culte
- L'industrie
- L'entrepôt
- Le centre de congrès et d'exposition
- Les constructions destinées au bureau ne respectant pas les conditions prescrites à l'article A-1-3

##### Dans le secteur UDht

- Toute nouvelle construction comprise dans un rayon de 30m autour des pylônes électriques identifiés au règlement graphique.
- Toutes constructions ou extensions\* dans la bande de préservation du réseau stratégique de transport d'électricité telle qu'identifiée au plan de zonage, en application du SDRIF 2013, à l'exception de celles autorisées à l'article-A-1-4. Tout projet situé à proximité ou sous cette bande, devra faire l'objet d'une étude complète, réalisée par le Groupement Maintenance Réseau (GMR) de RTE.

##### UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions de l'article UD-A-1-4

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les exhaussements\* et affouillements\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> ne répondant pas aux conditions de l'article UD-A-1-4
- Les constructions annexes ne répondant pas aux conditions des articles UD-A-1-4

#### Dans le secteur UDht

- Les constructions provisoires, légères ou mobiles.
- Les terrains aménagés pour l'accueil (permanent ou saisonnier) des campeurs et des caravanes ou le garage collectif de caravanes.
- Les affouillements\* et exhaussement\* de sol, sauf s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **UD - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions destinées au bureau n'excédant pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les constructions annexes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par annexe et de deux annexes par emprise foncière (y compris annexes existantes à la date d'approbation du PLU).
- L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan des annexes, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.
- Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

#### En secteur UDht

- Pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes.

#### **UD - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.
- Les exhaussements\* et affouillement\* de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou de risques pour les constructions environnantes.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les sous-sols liés à une habitation, à condition que leur emprise soit comprise dans celle de la construction principale.

#### En secteur UDht

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

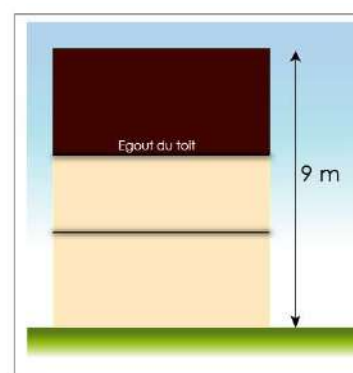
Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits.

**UD - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol\***

L'emprise au sol\* des constructions à usage d'habitation (annexes et piscines\* comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière\*.

**UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur\* des constructions**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage



La hauteur\* maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

**En secteur UDht :**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 8 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 8 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

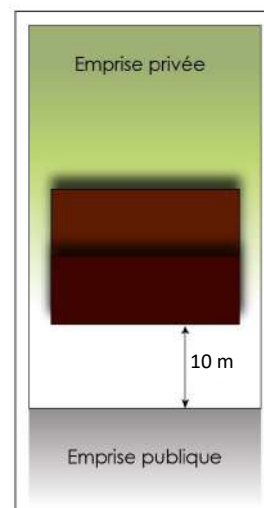
**UD - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies\* et emprises publiques\* et privées**

Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine\*) devront respecter une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*.

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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

L'article ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement\* ou en retrait des voies\*, publiques ou privées, et aux emprises publiques\*, existantes ou à créer. En cas de retrait celui-ci sera égal à 1,5 mètre minimum.

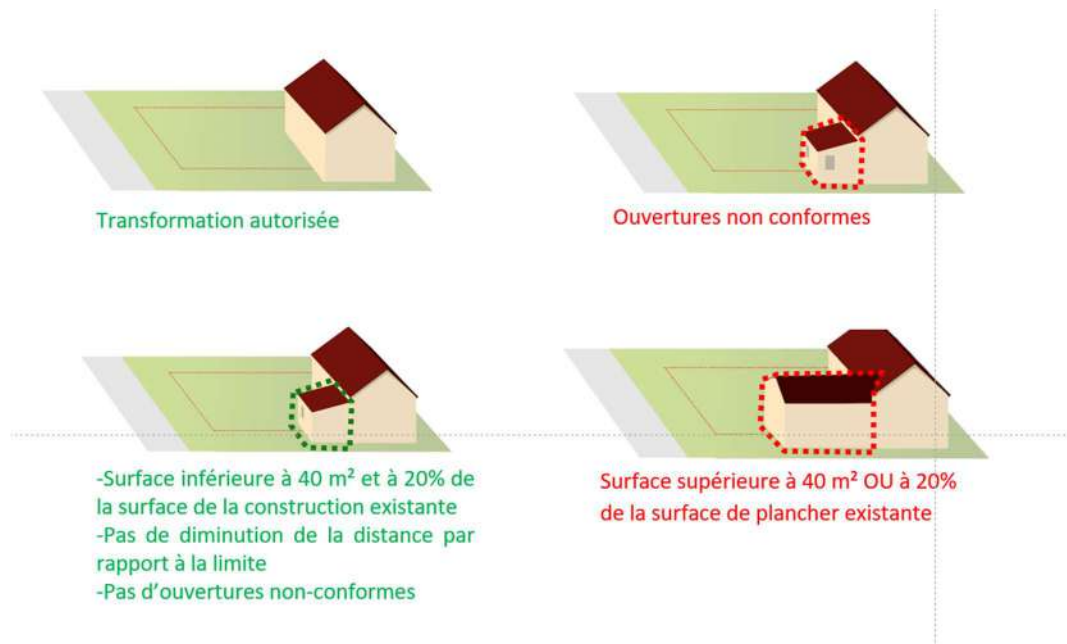


Les constructions devront s'implanter à l'alignement\* de l'avenue d'Italie le long des linéaires inscrits en alignement obligatoire sur les plans de zonage.

## UD - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\*

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas à l'aménagement (extension\*, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative\* ne soit pas diminuée.
- que les ouvertures\* créées à l'occasion des travaux respectent les distances\* réglementaires par rapport aux limites séparatives\*.
- que l'aménagement n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SDP et 20% de la SDP de la construction existante.



Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres des limites séparatives\* latérales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

- Les constructions doivent, en outre, s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite séparative\* de fond de parcelle.

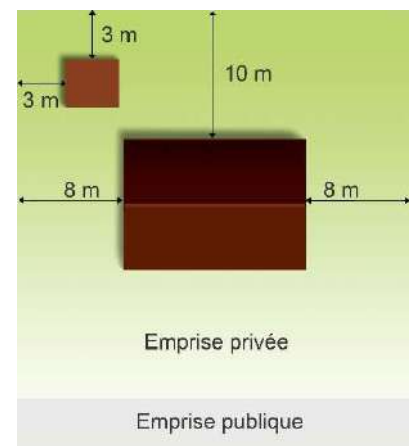
-Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

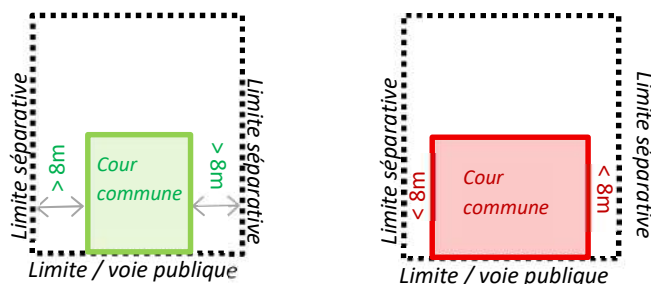
Les annexes implantées sur les limites séparatives\* ne doivent pas comporter d'ouvertures\* sur le fonds voisin.

-Les extensions\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres.

-Lorsqu'il existe une servitude de cour commune\* (article L 471-1 du code de l'urbanisme) sur une même unité foncière\*, les distances d'implantation sont fixées par l'article B-1-5.

-Aucune des limites d'une cour commune\* faisant vis-à-vis à une limite séparative\* ne peut être située à une distance\* inférieure à 8 mètres de celle-ci.





### UD - B-1-5 Règles d’implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent respecter entre elles une distance de 8 mètres ; toutefois, pour les annexes cette distance minimale n’est que de 5 mètres depuis la construction principale.

Ces règles ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics et au cas de la reconstruction à l’identique des bâtiments détruits, et aux piscines\*.

## UD - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UD - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

#### Règles générales

- L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

#### Toitures et ouvertures de toit

- L’architecture des nouvelles constructions contribuera par leur gabarit, la forme et les matériaux, couleurs, ouvertures...etc. des toitures, à intégrer le bâti dans son environnement à l’échelle du quartier, en reprenant les caractéristiques des formes bâties existantes.
- Les édicules et équipements édifiés en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d’ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s’intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### Matériaux des constructions

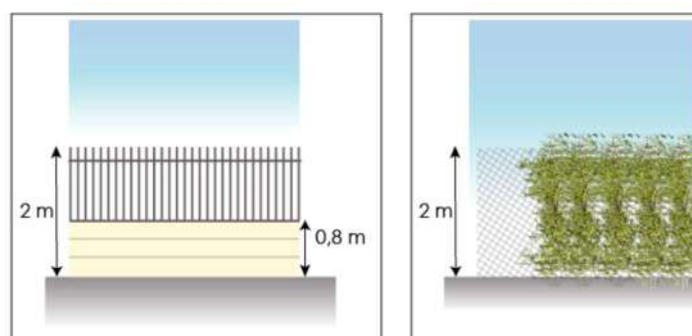
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect

satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

L'aspect et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène.

### Clôtures (séparatives et en alignement)

- Les clôtures à proximité immédiate des voies\* ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- Les clôtures sur rue seront composées :
  - Soit d'une haie d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure à 2m côté intérieur.
  - Soit d'un mur bahut maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 0,80 mètre selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement (Palette CAUE) et surmonté d'une grille à barreaudage, de lisses ou d'un grillage à maille rigide à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
  - Soit d'une grille à barreaudage toute hauteur. Les grilles peuvent être doublées d'un festonnage métallique peint. L'emploi de claustras en matériaux non pérennes est interdit.
- Le long de l'avenue d'Italie, les clôtures sur rue pourront également être constituées d'un mur maçonné et/ou enduit d'une hauteur\* maximale de 2 mètres selon la teinte de la palette chromatique de référence en annexe 2 du présent règlement (Palette CAUE).



### UD - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils doivent par ailleurs respecter les conditions suivantes :

#### Toitures et ouvertures de toit

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières.

Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fardage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

### Façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### Ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

### Les clôtures et portails

Les clôtures (séparatives et en alignement) et portails doivent être maintenus à l'identique.

## UD - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

D'une manière générale l'implantation des bâtiments et leur configuration prendront en considération les contraintes liées à l'exposition au bruit du site.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des ouvertures. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions\* et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## UD - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### UD - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées\* ou éco-aménageables

La surface réservée aux espaces verts, en pleine terre\* non construits représentera au moins 70% de la surface de l'unité foncière\*.

Cette règle ne s'applique pas équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **UD - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, de haute tige\* pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement collectif et en plein air comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les « bandes paysagères » repérées au plan de zonage seront plantées sur une largeur d'environ 10 m depuis les voies\* d'accès (publique ou privée) ou emprises publiques\*, à raison d'au moins un arbre (d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique) pour 50 m<sup>2</sup>, ainsi que d'arbustes de façon à former un écran végétal. L'accès piéton ou véhicule pourra y être aménagé au droit des portails.

### **UD - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

Les arbres remarquables (en groupes et éléments isolés), répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 5 mètres autour du spécimen et dans les espaces repérés au plan de zonage :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

Les terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine (jardin ou cœurs d'îlots remarquables) repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions\* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol\* préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière\*.
- des annexes aux constructions existantes à condition que leur hauteur\* totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol\* totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Autour de la Marne et des rus de Bouillon, de Morte Mere, de Venante dans une zone tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges (figurant au règlement graphique), toute construction ou installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite. Des aménagements de mise en valeur paysagère ou récréatif (signalétique, mobilier, circulations douces, etc) sont admis s'ils préservent les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.

Dans les « bandes paysagères » repérées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les arbres de haute tige\* existants seront conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

### **UD - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

**UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**○ **Règles générales**

-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces de pleine terre\* notamment – voir définition en annexe), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.

- Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. Donne lieu à l'application de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées à l'article B-4-2 :

- la création de nouvelles pièces principales dans un logement,
- la division d'un logement existant en plusieurs logements.

- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

**UD - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

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

**B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

**B-4-2-2 – Dimensions des places de stationnement**

Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

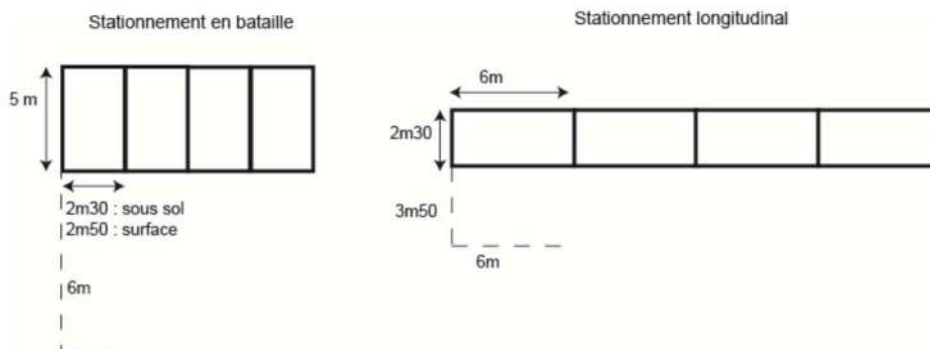
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

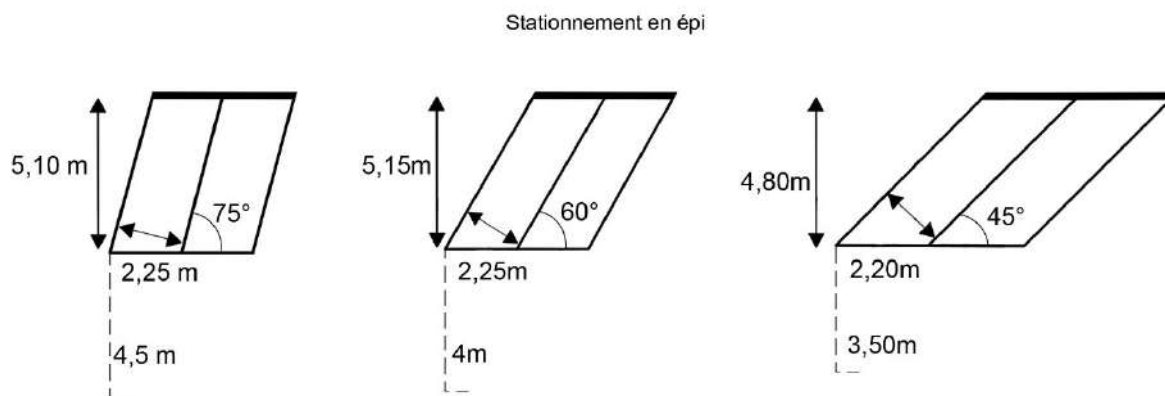
Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



Stationnement en épi :

Angle par rapport à la voie de circulation	Longueur	Largeur	Dégagement longitudinal
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,5 mètres
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4 mètres
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,5 mètres



#### B-4-2-2 - Nombre d'emplacements

##### Le stationnement des vélos et des poussettes

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement. Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.

##### Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

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

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

### Les constructions à vocation de logement

Il est exigé par logement, au minimum :

- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup>
- 1.5 place par logement de plus de 50 m<sup>2</sup>

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées dans des espaces mutualisés, non attenants aux logements, mais dans un périmètre de 200 mètres maximum.

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

### Les constructions à vocation de bureau

Il est exigé par construction à vocation de bureaux, au minimum l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans l'enceinte de l'unité foncière\*.

### Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminés et imposés en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

## **UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UD - C-1/ DESERTE PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UD - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies\* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des accès\* doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, avec une largeur minimum de 4 m.

-Les accès\* ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès\* véhicule par unité foncière\* ; cependant, 2 accès\* pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 10 mètres soit respectée entre les deux accès\* :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 30 mètres, sous réserve que l'accès\* n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- pour les terrains situés sur deux voies\* ou plus, sous réserve que l'accès\* n'engendre ni gêne, ni risque pour la circulation.

- L'accès\* à une parcelle située en second front du tissu urbain devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

- Les accès\* ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

-Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas par accès\* directs sur la voie\*.

### **UD - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

- Les nouvelles constructions doivent être desservies par une voie\* publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité, selon les modalités fixées par les autorités compétentes en la matière.

Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir les déchets encombrants et les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif et à permettre leur manipulation.

Les locaux de stockage des containers doivent être isolés et fermés pour ne pas occasionner de nuisance aux habitations environnantes.

Les opérations groupées de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doivent comporter dans le mur de clôture sur rue, une enclave pour la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que des encombrants.

## **UD - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **UD - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

#### **○ Alimentation en eau potable**

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

#### **○ Assainissement**

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

#### **○ Desserte téléphonique, électrique et câbles**

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **UD - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
  - Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière\* ou elles sont collectées. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
  - Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
  - En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
  - En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 250 m<sup>2</sup> doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant stockage et infiltration par le biais de techniques alternatives avant un rejet à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales.

## **UD - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N couvre la majeure partie du territoire de Pomponne. Elle comporte des espaces boisés classés et des bandes d'inconstructibilité de 50 mètres correspondant à la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.

Cette zone couvre en partie les ZNIEFF du Bois de Brou, du Bois de Chaalis et de la vallée de la Marne.

La zone N est concernée par :

- Des lignes électriques THT et HTx,
- Des canalisations de gaz naturel HP,
- Des espaces boisés classés
- Une zone d'élément paysager du patrimoine autour du ru du Launay
- Un périmètre de protection des berges des rus et cours d'eau
- Un plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne (PPRI)
- Une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'Autoroute A104, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD934, en dehors des espaces urbanisés
- Des enveloppes d'alerte de zone humide de classe A et B
- Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)
- Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)
- La bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

La zone N comporte douze secteurs :

- Le secteur Nc, naturel accueillant des constructions et installations correspondant à des Equipements d'intérêt Collectif et Services Publics, ainsi que de mise en valeur du patrimoine. Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
- Le secteur NI, naturel à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air. Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
- Le secteur NIht, naturel concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B et qui correspond au zonage du réseau électrique stratégique
- Le secteur Ns, naturel à vocation principale de sports et de loisirs. Ce secteur est concerné par des enveloppes d'alerte de zone humide de classe A et de classe B. Celui-ci comprend le sous-secteur Ns1, compris dans l'OAP n°1.
- Le secteur Nj, naturel à vocation principale de jardin. Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
- Le secteur Nh1, naturel comportant des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination limité
- Le secteur Nh2, naturel comportant des constructions à vocation d'habitat pouvant faire l'objet d'extensions\* limitées. Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
- Le secteur Nht, naturel, correspond au zonage du réseau électrique stratégique, en application des orientations du SDRIF approuvé par décret du 27 décembre 2013 notamment celles relatives aux réseaux et équipements liés aux ressources. Ce secteur est concerné par des enveloppes d'alerte de zone humide de classe A et de classe B.
- Le secteur Nelec qui correspond à une partie des terrains occupés par la centrale électrique.
- Le secteur Nzh qui correspond à des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT

## N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares reportée sur le règlement graphique, toute nouvelle urbanisation (en dehors des constructions agricoles ou liées à la gestion forestière) est interdite. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

Dans les bandes d'inconstructibilité de part et d'autre de l'autoroute A 104 et de la RD 934 figurant au plan de zonage, toute nouvelle construction est interdite.

#### N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

#### N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, en zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit.
- Les travaux d'exhaussement\* et/ou d'affouillement\* situés dans la zone « éléments paysager du patrimoine » et dans les zones d'alerte potentiellement humides inscrites au plan de zonage, ne respectant pas les conditions de l'article A-1-3
- Toutes constructions, installations ou aménagements, dans la zone « éléments paysager du patrimoine » inscrite au plan de zonage.
- La création de plans d'eau artificiels dans les zones d'alerte potentiellement humides,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux y compris de démolition, de déchets de tous types.

#### Dans la zone N et les secteurs Nht, NI, NIht et Nj :

La création de voirie et d'aires de stationnement imperméabilisées\* sont interdites.

#### Dans la zone Nzh

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,

- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

### **N - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

#### **Dans l'ensemble de la zone N**

Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).

#### **Dans l'ensemble de la zone N, sauf en zone Nzh**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

#### **Dans le secteur Nelec**

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés liés à la production, au stockage ou au transport d'électricité, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, et les aménagements liés.

#### **Dans le secteur Nc**

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.

#### **Dans le secteur Nh1**

- Le changement de destination pour de l'habitation dans la limite du volume construit des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le changement de destination pour de l'hôtel ou d'autres hébergements touristiques dans la limite du volume construit des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

#### **Dans le secteur Nh2**

- Les constructions à destination d'habitation dans la limite du volume construit des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions\* des constructions existantes à destination de logement dans la limite de 10% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

#### **Dans le secteur Ns**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dans le secteur Ns1**

- Les aménagements nécessaires aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs de plein air, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Dans le secteur Nj**

Les constructions à destination agricole nécessaires à l'activité des jardins, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de maximale de 3m.

### **Dans le secteur NI**

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan en annexe, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

Les constructions agricoles, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, et les aménagements liés.

### **Dans les zones Nht et NIht**

La construction et la modification d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et de câbles de télécommunication hors réseau de puissance sont autorisées.

## **N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

### **Dans l'ensemble de la zone N (sauf dans la zone Nzh)**

- Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

- Les travaux d'exhaussement\* et/ou d'affouillement\* situés dans la zone « éléments paysager du patrimoine » inscrite au plan de zonage, à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien du ru.

- L'implantation des constructions ou extensions\* situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, mentionnée sur le plan des annexes, à condition qu'elle ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

### **Dans le secteur Nj**

Les jardins familiaux, à conditions d'accueillir uniquement des abris de jardin.

### **Dans le secteur NIht**

Pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension\* qui garantissent l'intégrité des lignes existantes.

Les exhaussements et affouillements de sol liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés.

## **N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol\***

### **Dans le secteur Nj**

L'emprise au sol\* des constructions autorisées dans la zone est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur Nh2**

L'emprise au sol\* des extensions\* des constructions existantes à destination de logement est limitée à 10% de l'emprise au sol\* des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

### **N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur\* des constructions**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

#### **Dans tous les secteurs, à l'exception du secteur Nj**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 3.5 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 3.5 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

#### **Dans le secteur Nj**

La hauteur\* maximale des annexes autorisées dans la zone ne pourra excéder 3 mètres.

#### **Dans le secteur Nelec**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 15m, sauf adaptation justifiable au regard des techniques de production, transport ou stockage de l'énergie.

#### **Dans le secteur NI**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 9 m.

### **N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies\* et emprises publiques\***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* des voies\*, publiques ou privées, et des emprises publiques\*, existantes ou à créer, ou avec un retrait.

L'article ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

### **N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* des limites séparatives\* ou avec un retrait.

L'article ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

## **N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

- L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

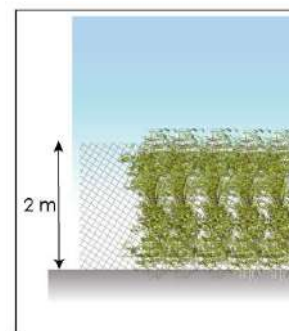
-Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets

d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

-Les règles des articles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Les clôtures (séparatives et en alignement) et portails

- Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document. Les clôtures, haies, et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre le champ d'expansion des crues.
- Tant en bordure des voies\* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.
- Les clôtures à proximité immédiate des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ou de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.
- Les nouvelles clôtures seront composées d'une haie d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique. Dans les conditions prévues à l'article L. 372-1 du code de l'environnement, les clôtures pourront être doublées d'un grillage ou de barrières côté intérieur permettant le passage de la faune (hauteur inférieure à 1m20, avec 30 cm de hauteur de passage en partie basse).
- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique



### N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils doivent par ailleurs respecter les conditions suivantes :

#### Toitures et ouvertures de toit

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières.

Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fardage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

### Façades des constructions

-Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

- Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

- Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### **Ouvertures**

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

### **Les clôtures (séparatives et en alignement) et portails**

Les clôtures et portails doivent être maintenus à l'identique.

## **N - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale l'implantation des bâtiments et leur configuration prendront en considération les contraintes liées à l'exposition au bruit du site

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des ouvertures. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions\* et les constructions annexes\*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **N - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées\* ou éco-aménageables**

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière\* et doivent être végétalisés

### **N - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, pour 1 places.

### **N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres remarquables (en groupes et éléments isolés), répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 5 mètres autour du spécimen et dans les espaces repérés au plan de zonage :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

Autour de la Marne et des rus de Bouillon, de Morte Mere, de Venante dans une zone tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges (figurant au règlement graphique), toute construction ou installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite. Des aménagements de mise en valeur paysagère ou récréatif (signalétique, mobilier, circulations douces, etc) sont admis s'ils préservent les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.

Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement ...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

Le point de vue à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U. identifié au règlement graphique doit être préservé et valorisé. Les constructions, installations et aménagements perceptibles depuis ce point devront concourir à la préservation et à la valorisation du paysage des berges de Marne.

### **N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

---

## **N - B-4/ STATIONNEMENT**

### **N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies\* publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.
- Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. Donne lieu à l'application de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées à l'article B-4-2-4 :
  - la création de nouvelles pièces principales dans un logement,
  - la division d'un logement existant en plusieurs logements.

- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.
- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

## **N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

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

- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige\* d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique, par tranche de 3 places de stationnement.

### **B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

### **B-4-2-2 - Nombre d'emplacements**

#### **Le stationnement des vélos et des poussettes**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe\* du présent règlement. Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

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

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :**

- Il est exigé par logement, au minimum :
  - 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup>
  - 1.5 place par logement de plus de 50 m<sup>2</sup>

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées dans des espaces mutualisés, non attenants aux logements, mais dans un périmètre de 200 mètres maximum.

### N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES

#### N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies\* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des accès\* doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, avec une largeur minimum de 4 m.

-Les accès\* ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- dans les espaces boisés, une desserte suffisante pour satisfaire aux exigences d'entretien et de défense contre les incendies devra être maintenue.

-Le nombre des accès\* sur les voies\* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès\* n'engendre ni gêne ni risque pour la circulation.

-Dans le cas d'une longueur de façade supérieure ou égale à 30 mètres, deux accès\* véhicule sont autorisés par unité foncière\*.

-Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas par accès\* directs sur la voie\*.

#### N - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir les déchets encombrants et les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif et à permettre leur manipulation.

Les locaux de stockage des containers doivent être isolés et fermés pour ne pas occasionner de nuisance aux habitations environnantes.

Les opérations groupées de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doivent comporter dans le mur de clôture sur rue, une enclave pour la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que des encombrants.

### N - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

- **Assainissement**

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

### **N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de se conformer aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
  - Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière\* ou elles sont collectées. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
  - Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
  - En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
  - En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 250 m<sup>2</sup> doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant stockage et infiltration par le biais de techniques alternatives avant un rejet à débit limité dans le réseau d'eaux pluviales.

### **N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone **A** est une zone naturelle protégée à vocation agricole. Elle est localisée à l'Est du territoire en bordure de la limite communale et le bois de CHAALIS.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone A comporte un sous-secteur Ac, destiné à accueillir une exploitation maraîchère.

La zone A est concernée par :

- Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)
- Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)
- La bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares
- Des enveloppes d'alerte de zone humides de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEAT.

### A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares reportée sur le règlement graphique, ainsi que dans les bandes de protection de 10 m instaurées autour de boisements de moindre ampleur, toute nouvelle urbanisation est interdite hormis les bâtiments à usage agricole.

##### A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation forestière
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les autres activités du secteur primaire, secondaire et tertiaire.
- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma)

##### A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions de l'article A-1-3
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux y compris de démolition, de déchets de tous types.

##### A - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publique sou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou de risques pour les constructions environnantes.

#### **Dans le secteur A :**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une activité agricole, intégrées à un bâtiment agricole et possédant le même accès et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Dans le secteur Ac :**

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs concernés par les enveloppes d'alerte de zone humide, au titre de la loi sur l'eau rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet est soumis à autorisation ou à déclaration dès lorsqu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000m<sup>2</sup> ou plus et doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

## **A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits.

#### **A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur\* des constructions**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 15 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 15 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

#### **Dans le secteur Ac :**

En cas de toiture terrasse, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la base de l'acrotère\*, et en cas de toiture à pente, la hauteur\* des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7 mètres depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage

#### **A - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux voies\* et emprises publiques\***

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\*, publiques ou privées, ou des emprises publiques\*.

#### **A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives\*.

#### **A - B-1-4 Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions, sur une même unité foncière\*, doit être au moins égale à 5 mètres.

**A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**B-2-1-1 - Règles générales**

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les règles des articles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations correspondant à des Equipements d'intérêt Collectif et Services Publics.

**B-2-1-2 Façades et matériaux**

- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre est interdit.
- L'utilisation de plaque préfabriquée est interdite.
- Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les bardages extérieurs ne seront admis que dans la limite de 70% de la surface développée des façades du bâtiment.
- Seul l'emploi en façade de matériaux différents ayant l'aspect du bois, de l'acier, de la pierre et du béton, est autorisé.

**B-2-1-3 Clôtures (séparatives et en alignement)**

- Les clôtures à proximité immédiate des voies\* ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un système à claire-voie d'une hauteur\* maximale de 2 mètres. Toutefois, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

## **A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **A - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

### **A - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement ...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

## **A - B-4/ STATIONNEMENT**

---

### **A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies\* publiques.

### **A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

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

#### **B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

#### **B-4-2-2 - Nombre d'emplacements**

##### **Le stationnement des vélos**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe\* du présent règlement. Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.

#### A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès\* direct à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès\* doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, avec une largeur minimum de 4 m.

Les accès\* ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès\* véhicule par unité foncière\* ; cependant, 2 accès\* pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 5.5 mètres soit respectée entre les deux accès\* :

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

#### A - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Tout bâtiment à vocation d'habitat doit être doté de locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir les déchets encombrants et les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif et à permettre leur manipulation.

Les locaux de stockage des containers doivent être isolés et fermés pour ne pas occasionner de nuisance aux habitations environnantes.

#### A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

##### ○ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

##### ○ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur, du zonage des eaux usées.

#### **A - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

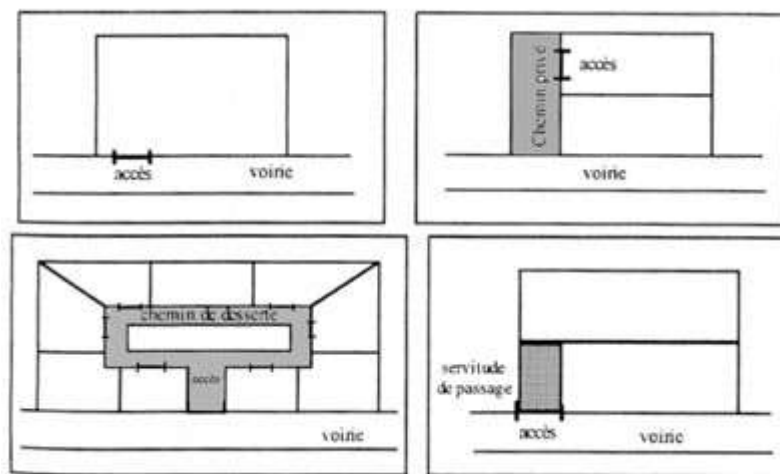
# ANNEXES

## DEFINITIONS, EXPLICATIONS, COMMENTAIRES

Pour l'application du présent règlement, il sera fait application des définitions ci-après.

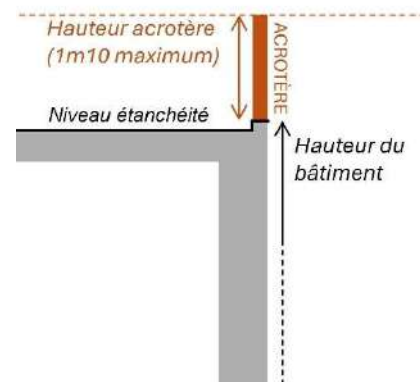
### ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie\* de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie\* de desserte ouverte à la circulation publique.



### ACROTERE

Muret ou garde-corps surplombant les façades au niveau de la toiture. Sa hauteur est mesurée à partir du niveau fini de la couverture (étanchéité).



### AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement d'une cavité dans le sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## ALIGNEMENT

C'est la limite entre une propriété privée et une voie\* ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

## ANNEXES

Pour l'application des règles du présent règlement, sont considérés comme annexes, les bâtiments ou locaux **secondaires, non contigus** à des constructions à usage d'habitation, constituant des **dépendances fonctionnelles**, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abris de jardin, abris bûches, ateliers non professionnels, locaux à vélos.

Les piscines\* non couvertes, parce qu'elles ne constituent ni des bâtiments, ni des locaux, sont concernées par les règles applicables aux constructions annexes.

Lorsqu'une règle concernant une annexe comporte une superficie, celle-ci est bien évidemment exprimée en surface de plancher\*.

## ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dont le tronc, à terme, dépasse les 1,60 m de haut sous les premières branches.

## CHASSIS ET FENETRE DE TOIT

Un châssis de toit est une ouverture\* ménagée dans un pan de toiture dont la baie est parallèle à son versant (lanterneau, trappe de désenfumage, tabatière, vasistas, etc.).

Il est admis que la surface d'un châssis de toit est inférieure à 0,8 m<sup>2</sup> ; au-dessus, on utilise l'expression « fenêtre de toit » (marques « *velux* », « *toiciel* », etc.).

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre d'une construction (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre, par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) à la surface du terrain sur laquelle cette construction est implantée.

## COUR COMMUNE

La cour commune est une servitude établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

## **DISTANCE**

La distance de la façade d'une construction comportant une ouverture\* par rapport à une limite séparative se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture\* se fait, et, s'il y a balcons, autres semblables saillies ou terrasses s'élevant à plus 0,60m du sol naturel, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **EMPRISE PUBLIQUE**

Une emprise publique regroupe les espaces d'accès aux terrains riverains mais qui ne peuvent être considérés comme des voies\* en tant que telles. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires.

## **ESPACE NON IMPERMEABILISE**

Un espace non imperméabilisé est un espace perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie.

Exemple : terre végétale, graviers, sol sablé, dallage de bois, treillis de pelouse, pavés drainants ou joints engazonnés

## **ESPACE DE PLEINE TERRE**

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

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Sont exclues toute forme d'aires de stationnement, espaces de circulation, piscines\*...etc. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

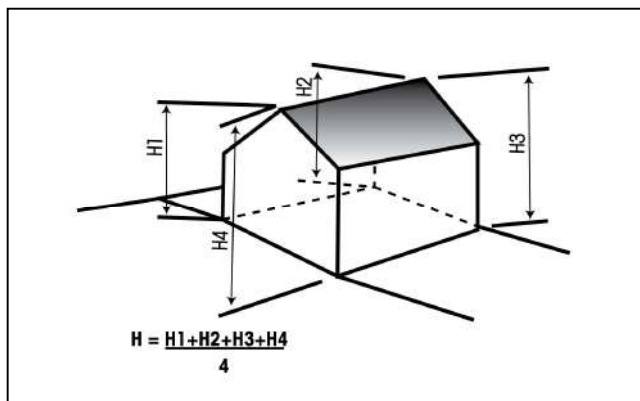
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## EXTENSION

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

## HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment (faîtage, acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.



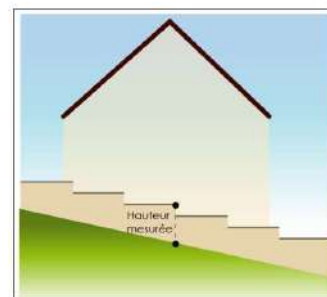
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre : Chaque mesure correspond à la différence entre la cote altimétrique du faitage dans le cas d'une toiture en pente ou de l'acrotère\* pour une toiture terrasse et la cote NGF du terrain nu avant travaux.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps amovibles, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.

Dans le cas d'un ensemble comportant un plan d'épannelage, la hauteur sera appréciée séparément pour chaque masse bâtie.

## HAUTEUR DE CLOTURE :

La clôture doit s'adapter à la déclivité de l'unité foncière\*. La clôture ne doit pas suivre la pente de la voie ou de l'emprise publique, mais comporter des décrochés en redents successifs permettant de conserver, au maximum, l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses. La hauteur de la clôture est mesurée au point le plus haut de chaque redent.



## Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, soumise à déclaration ou à autorisation (par exemple une usine, une carrière, une éolienne, une exploitation agricole...).

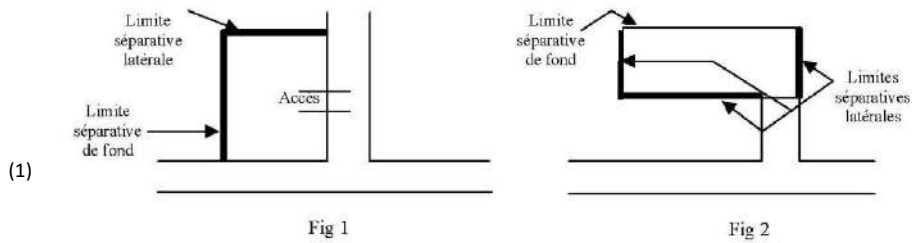
## LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une unité foncière\*.

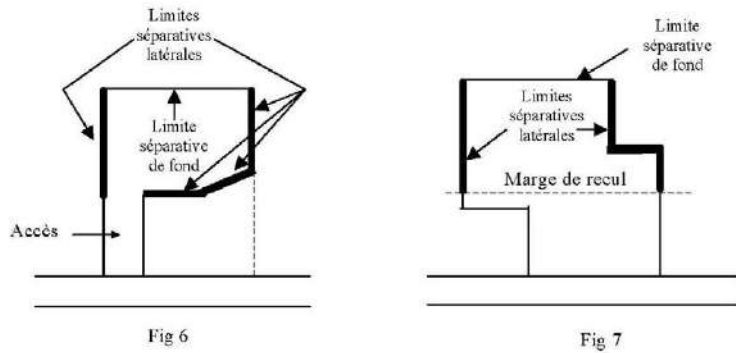
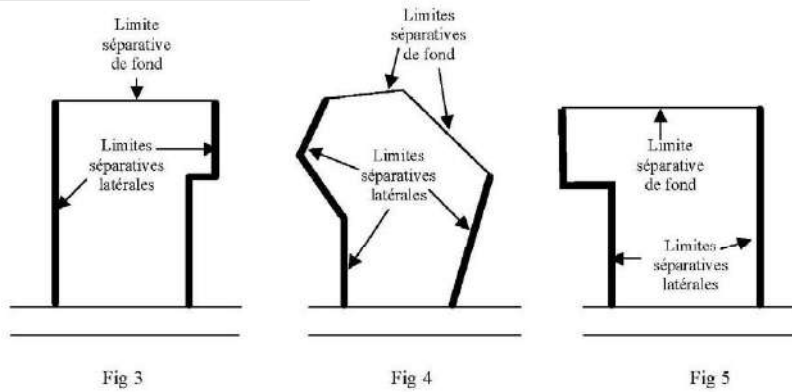
### DEFINITION DES LIMITES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLES

#### SELON LA CONFIGURATION DES TERRAINS

Exemples :



(1) Dans le cas d'un terrain en angle, la limite séparative de fond est définie par rapport à l'accès principal



## OUVERTURE

Constitue une ouverture tout percement dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, ne doivent toutefois pas être considérés comme ouvertures : les baies pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide, les baies situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs, les portes non vitrées.

## PISCINES

Les piscines hors sol démontables non permanentes (installées pour moins de 3 mois et démontées ensuite) ne sont pas considérées comme des constructions pour l'application des règles du présent règlement.

Les piscines hors sol ou enterrées, non couvertes, sont des constructions annexes\* au sens du présent règlement.

Les piscines couvertes, non contiguës aux constructions à usage d'habitation, constituent des bâtiments au sens du présent règlement (bâtiments annexes\*, si leur superficie est de moins de 20 m<sup>2</sup>).

Les piscines couvertes construites en contiguïté avec des bâtiments à usage d'habitation en constituent une extension.

Les margelles et aménagements du sols ou couvertures indissociables de la piscine sont soumis aux règles d'implantation fixées par le règlement.

## PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Une place de stationnement B est commandée par la place A s'il faut passer par cette place pour accéder à la place B.

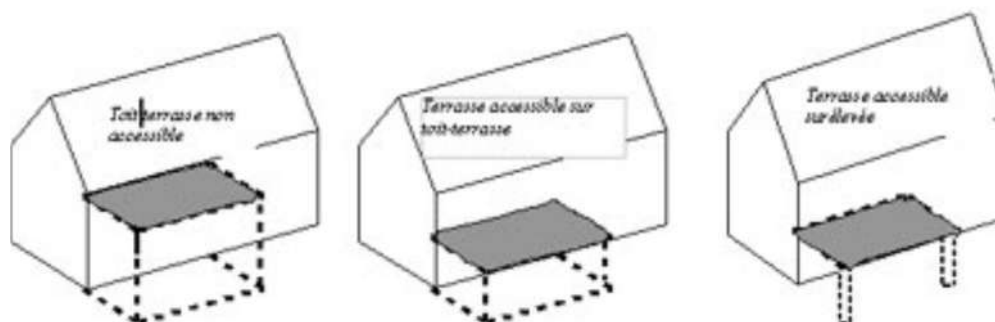
## SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher\* (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.



## UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## VOIE

Une voie est une route ou un chemin qui borde un terrain et permettent la circulation aux personnes et aux véhicules.

## VUE DIRECTE

Elle est constituée par un rectangle qui doit rester libre de toute construction. Sa largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture\*. La largeur de la vue ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture\*, majorée de 0,6 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture\*. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- Les baies, fenêtres et ouvertures\* situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,
- Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,6 mètre du sol,
- Les balcons,

Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :

- Les ouvertures\*s situées à rez-de-chaussée ou sous sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif existant formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)
- Les baies et fenêtres des pièces telles que WC, salle de bain, cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m<sup>2</sup>
- Les ouvertures\* dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,80 mètre du plancher au dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides

## RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

**- L'exploitation agricole et forestière,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

**- L'habitation,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

**- Le commerce et les activités de service,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . Le cinéma,
- . Hôtels,
- . Autres hébergements touristiques.

**- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les lieux de culte,
- . Les autres équipements recevant du public.

**- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,**

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau,
- . Le centre de congrès et d'exposition,
- . La cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

#### Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

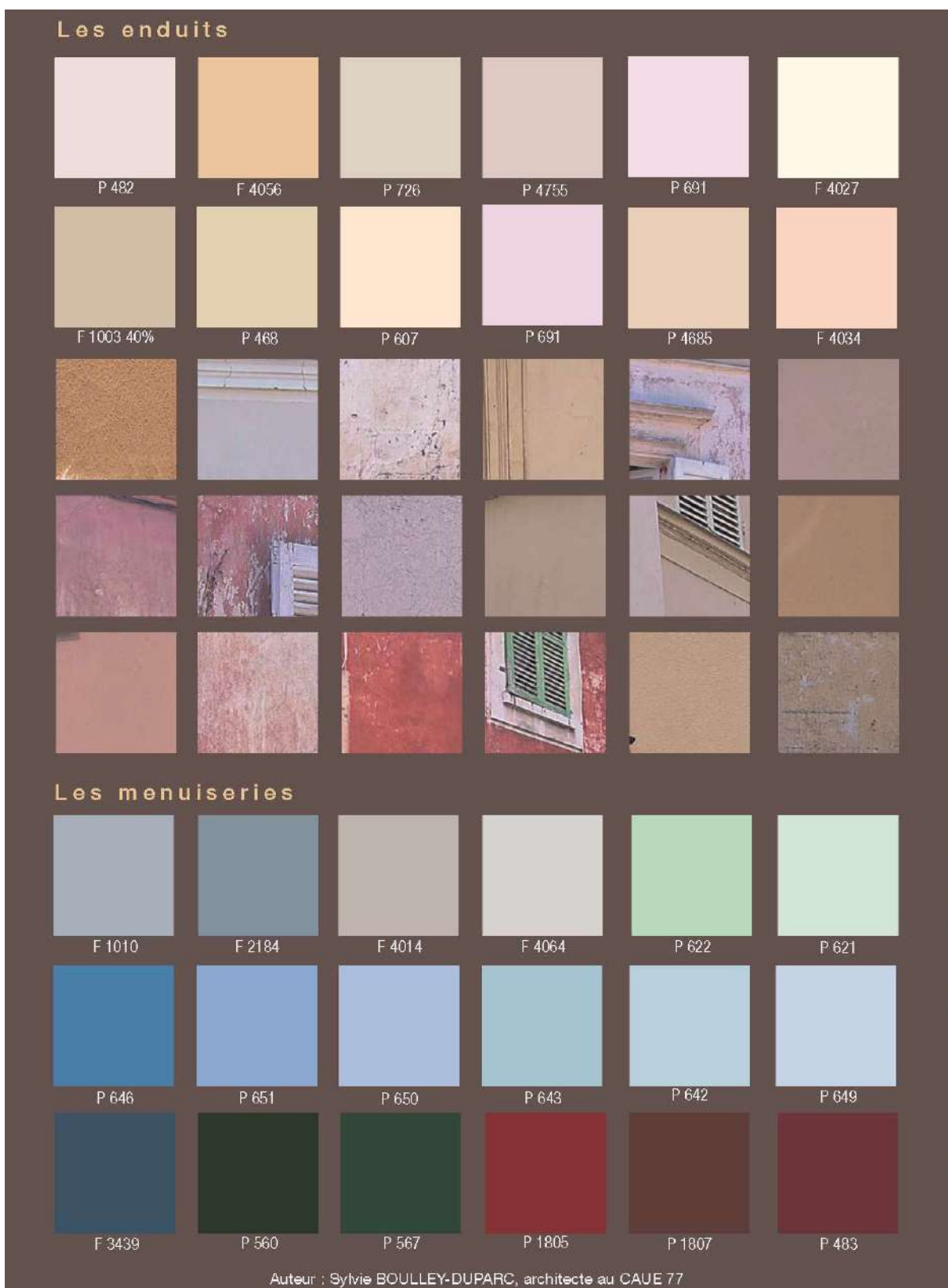
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## PALETTE CHROMATIQUE DES ENDUITS ET MENUISERIE – GUIDE CLÔTURES



## Des règles à respecter

Sauf règlement particulier, la clôture n'est pas obligatoire, mais tout propriétaire peut clore sa propriété sous réserve de respecter les règles de l'urbanisme, l'exercice des servitudes (droit de passage, écoulement des eaux, ...) et des contraintes propres à un règlement de copropriété ou de lotissement. **Une déclaration préalable est nécessaire avant toute édification**, en particulier dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU), dans les périmètres sensibles, les zones de préemption et les zones protégées au titre des espaces naturels.

Le projet de clôture peut être intégré à la demande de permis de construire ou présenté ultérieurement dans le cadre d'une déclaration de travaux. Le code de l'urbanisme (articles L.441-1 à L.441-3) prévoit que l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions concernant sa nature, sa hauteur ou son aspect extérieur, et ce pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Dans le règlement du POS ou PLU, ces prescriptions sont détaillées dans l'article 11 qui concerne l'aspect extérieur des constructions, et



dans l'article 13 qui peut donner des consignes sur la nature des plantations lorsqu'il s'agit de haies par exemple.

Il est donc essentiel dans un premier temps, de **se renseigner auprès du service urbanisme de la commune où sera réalisée la clôture** afin de connaître les règlements en vigueur et d'éventuels usages locaux reconnus spécifiques.

A noter également : deux terrains peuvent être séparés par une clôture mitoyenne dont la construction et l'entretien seront partagés par les deux propriétaires (articles 653, 654, 661, 663 du code civil).

Dans le cadre d'une plantation de haie, il faut se référer au code civil (articles 670 à 673) s'il n'existe pas un règlement particulier ou un

usage local spécifique à la commune où la plantation est projetée.

De façon générale, tout végétal (arbres ou arbustes) de plus de 2 mètres de haut à la plantation ou ultérieurement doit être planté à plus de 2 mètres de la limite séparative des propriétés voisines. Les végétaux de taille inférieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 0,50 mètre de la limite séparative.

## Des ouvrages à consulter

- "Clôtures"  
Jacques Simon, collection "Jardins d'aujourd'hui", la maison rustique - 1967
- "Pergolas et palissades"  
Jacques Simon, Espaces Verts - 1982
- "Murs et clôtures : conseils pratiques et explications"  
Direction Marc-Paul Baise, SAEP - 2004
- "Clôture et écrans de verdure"  
Richard Bird, Gründ - 2000
- "Les clôtures végétales"  
Michel Viard, SAEP - 2004
- "Le grand livre des haies",  
Denis Pépin, A.U.D.I.A.R. - 2001
- "Haies"  
Petits jardins pratiques,  
Hachette pratique - 1996



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne  
27, rue du Marché - 77120 COULOMMIERS  
Téléphone : 01 64 03 30 62 - Télécopie : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

Auteur : Marianne SOUQ, paysagiste  
Conception graphique : Sophie BOUDSOCQ  
Imprimerie Beaudoin - Boissy-le-Châtel  
septembre 2004 - Ne peut être vendu



## QUESTION DE PAYSAGE

## Clôture &amp; Paysage

## Définition

Clôture : Nom féminin, altération de l'ancien français « closure » (bas latin clausura, de claudere "clorre").  
Ce qui sert à obstruer un passage, à enclore un espace : barrière, enceinte, fermeture. Mur, porte de clôture, clôture de haies vives, de fossés, clôture à claire-voie, en treillis, clôture dont on entourait les places fortes, les champs clos\*.

## Un paysage

La clôture est l'expression d'un droit ouvert par le code civil à tout un chacun de clore "son héritage". Ce droit n'est pas sans effet sur l'aspect des paysages de nos villes et de nos villages puisqu'il aboutit à la matérialisation physique de la limite entre deux propriétés distinctes, et particulièrement entre l'espace privé et l'espace public.

*L'opacité de la clôture ou sa transparence, sa nature minérale ou végétale, la juxtaposition avec ses voisins, identiques ou différentes, sont autant d'éléments qui vont qualifier l'image de la parcelle privée, mais aussi celle de la rue et du quartier.*



## Une démarche

Par son traitement la clôture assure la transition entre la construction, la parcelle, et son environnement large. En prolongeant ou reliant les bâtiments, en dessinant les limites du jardin ou de la cour, en mettant en valeur l'entrée, elle contribue à l'architecture de la maison et à l'ambiance de la parcelle. Parce qu'elle s'inscrit dans une composition urbaine, ou dans un parcellaire plus rural, elle participe à la constitution de l'environnement communal.

Au cours du temps, le traitement des clôtures a changé avec l'évolution architecturale des bâtiments. Ainsi, chaque quartier, chaque rue a des spécificités qu'il convient d'observer et d'identifier en amont de toute démarche : démarche individuelle en matière de projet de clôture ou d'entretien de l'existant, démarche de la collectivité en matière de réglementation d'urbanisme. Les prescriptions destinées aux clôtures doivent en effet être orientées pour une adaptation optimale aux caractéristiques locales.

Par exemple, dans un tissu urbain dense où le bâti (annexes, garages ou habitations) peut s'aligner au contact de la rue, le mur plein permet de lier les différents éléments dans une unité générale où un rythme naturel se construit au fil de l'implantation des édifices.

Dans une venelle ou sur un chemin rural longeant l'arrière des jardins, une haie végétale mélangée contribue à l'intimité des parcelles tout en les valorisant et en créant une ambiance de promenade champêtre.

Dans un site où un point de vue particulier marque le paysage urbain (belvédère, bâtiment

remarquable...), la transparence des vues peut s'avérer judicieuse à travers une grille... De même, le paysage privé participant grandement à la qualité de l'espace public, est-il parfois ingénieux de combiner une certaine perméabilité visuelle de la clôture sur l'espace avant de la parcelle avec des prescriptions particulières de plantation (entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public lorsque le recul est suffisant). Créer une clôture, c'est participer au processus d'évolution du paysage quotidien.

*L'enjeu d'une démarche de réflexion préalable est multiple : préserver une certaine diversité sans tomber dans la cacophonie visuelle, préserver une certaine harmonie sans tomber dans la banalisation, concilier le souci de protection, d'intimité et d'économie du privé avec la qualité du paysage urbain.*



\*Extraits de : "Le Nouveau Petit Robert 1, édition 1993"

## Des conseils pour réussir sa clôture

- o Respecter la législation en prenant soin de consulter en préalable la réglementation auprès de la mairie.
- o Entretien ou restaurer une clôture existante en restituant si possible son état d'origine, dans la mesure où elle participe à un ensemble architectural intéressant.
- o Définir le projet en fonction du site et du style architectural du bâtiment.
- o Concevoir la clôture en même temps que le bâtiment lorsqu'il s'agit d'une construction neuve.
- o Choisir clairement un type de clôture et ne pas mélanger les styles.
- o Observer la nature des clôtures directement voisines afin d'harmoniser la hauteur de la clôture projetée et de participer à une ambiance déjà existante.
- o Intégrer les coffrets, boîte à lettres et autre local à poubelles dès la conception d'ensemble de la clôture.
- o Utiliser les piliers maçonnés en cas de clôture transparente, en nombre limité uniquement pour marquer les points singuliers de la parcelle (entrée, angle, décrochements de hauteur dans le cas d'un terrain en pente ...).
- o Penser portail et clôture en même temps : soit pour les harmoniser dans un dessin d'ensemble (cas des grilles en barreaudage de ferronnerie par exemple), soit pour jouer un contraste de matériaux dans une unité de forme (portail plein uni en bois dans un mur enduit continu par exemple).
- o Choisir, pour les portails et portillons, des formes droites, de même hauteur que la clôture et des couleurs assorties aux menuiseries du bâtiment.
- o Penser au rôle du végétal à la fois dans la qualité de l'espace du jardin (agrément) et dans celle du paysage de la rue (ambiance).
- o Éviter dans tous les cas les ajouts ponctuels de matériaux peu pérennes, vieillissant mal et coûteux sur le long terme.

*Des piliers proportionnés et en nombre restreint, une clôture et des portails homogènes.*



*Un mur, même partiel, marque l'entrée et intègre coffrets et boîte à lettres.*

*Un mur ancien continu et opaque.*



*Un portillon de bois peint, de même hauteur que le mur de parpaings enduits.*

*Une grille qui laisse voir la végétation sur l'espace avant de la parcelle.*



*Une clôture de bois dur en harmonie avec le bâtiment à pan de bois.*

*Des fruitiers palissés pour le plaisir du jardin et le paysage de la rue.*



*Les effets graphiques combinés des arbustes en forme libre sur un mur de parpaings teintés dans la masse.*

## NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES AUX VELOS

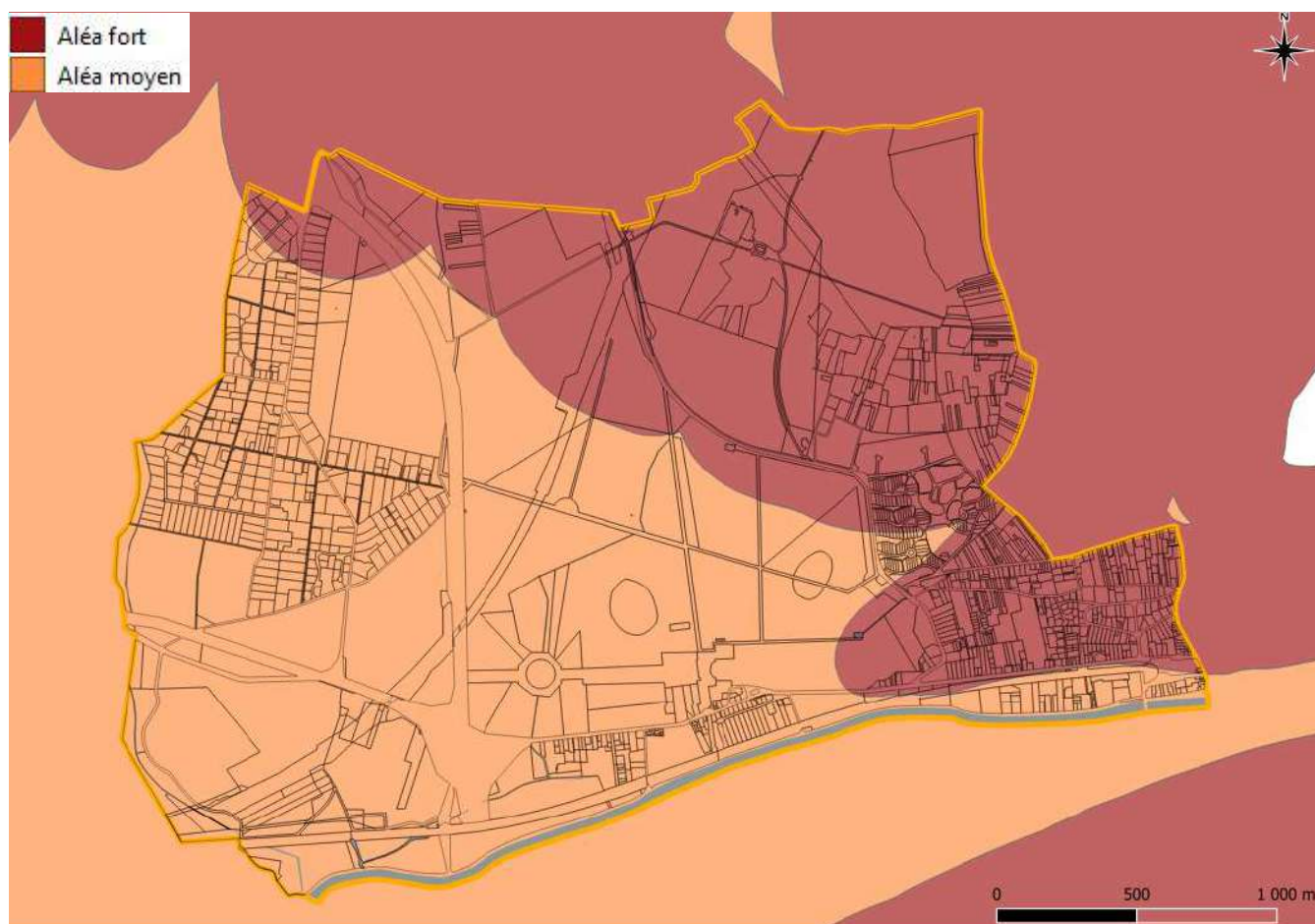
Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUI en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022.

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)	/	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	/	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	/	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	/	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)

Par ailleurs, les dispositions du PDUIF s'appliquent, prévoyant les normes minimales suivantes :

Type de destination	Norme plancher pour la réalisation de places de stationnement vélo (exclusivement)
Habitat collectif	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :	A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour huit à douze élèves. <i>Recommandations :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,</li> <li>• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ;</li> <li>• Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants</li> </ul>

## SOLS ARGILEUX - RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT



Source : BRGM – 2020

# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



Novembre 2021

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

### Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

### Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

### Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),** visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

*clac*

3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

**Argile**

3/3

1 : Exposition faible  
2 : exposition moyenne  
3 : exposition forte

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/> Cliquer sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte,



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

**30** ans

Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020

### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

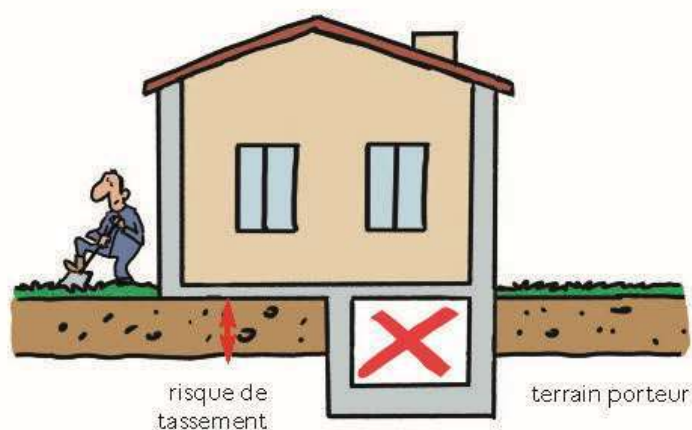
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

## Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

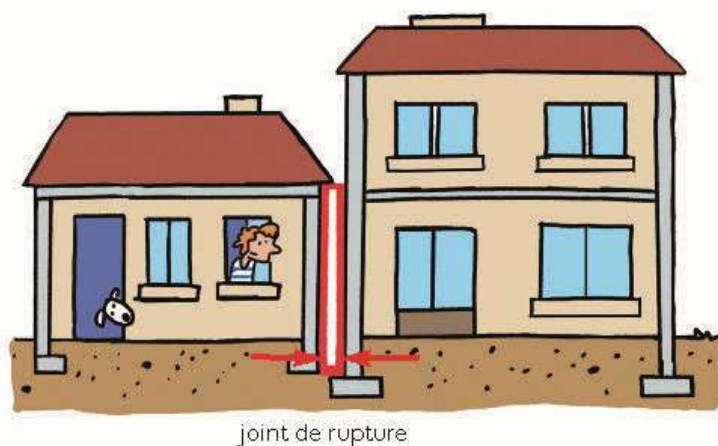
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

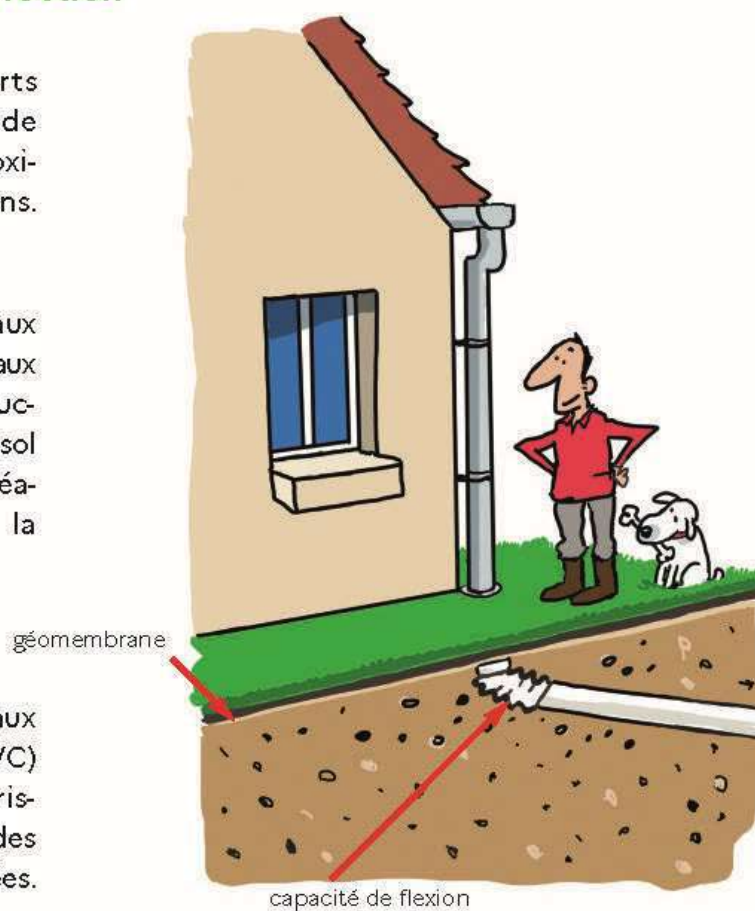


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



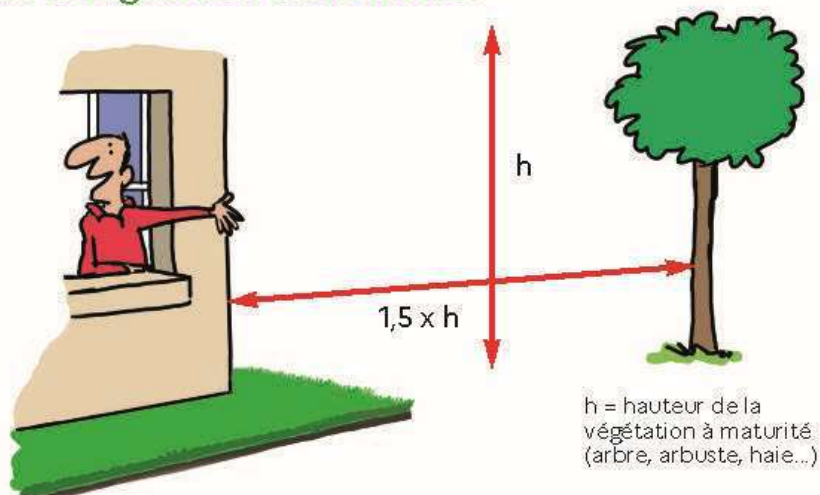
## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

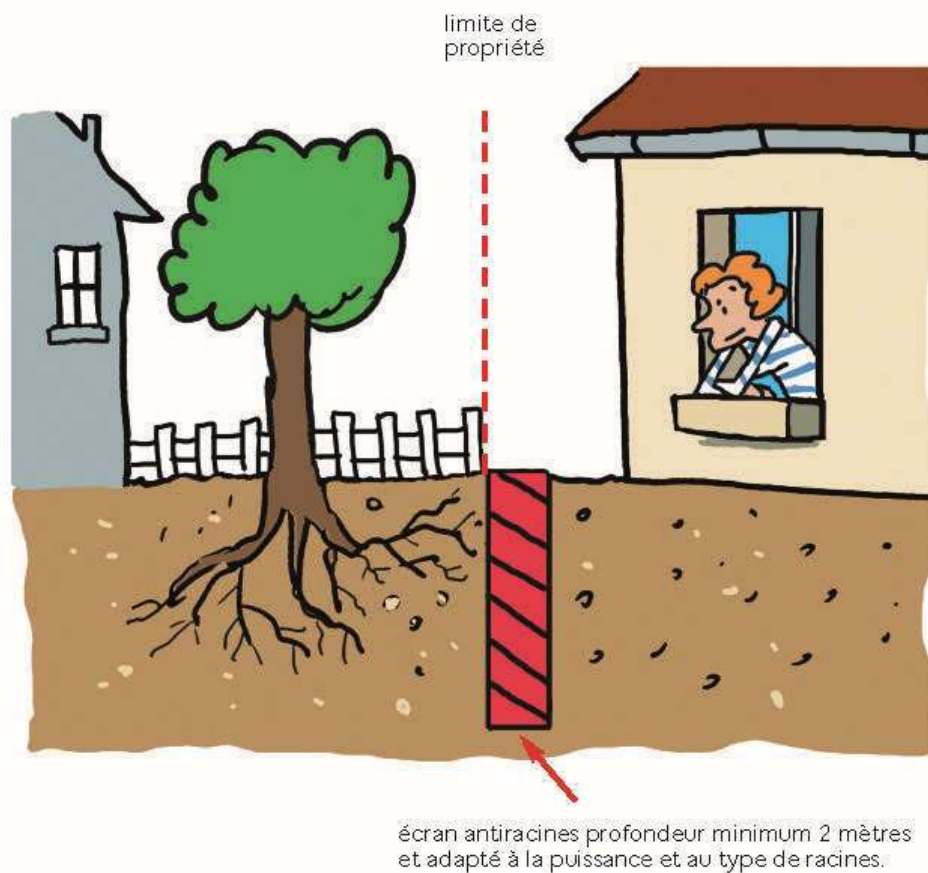
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



## Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

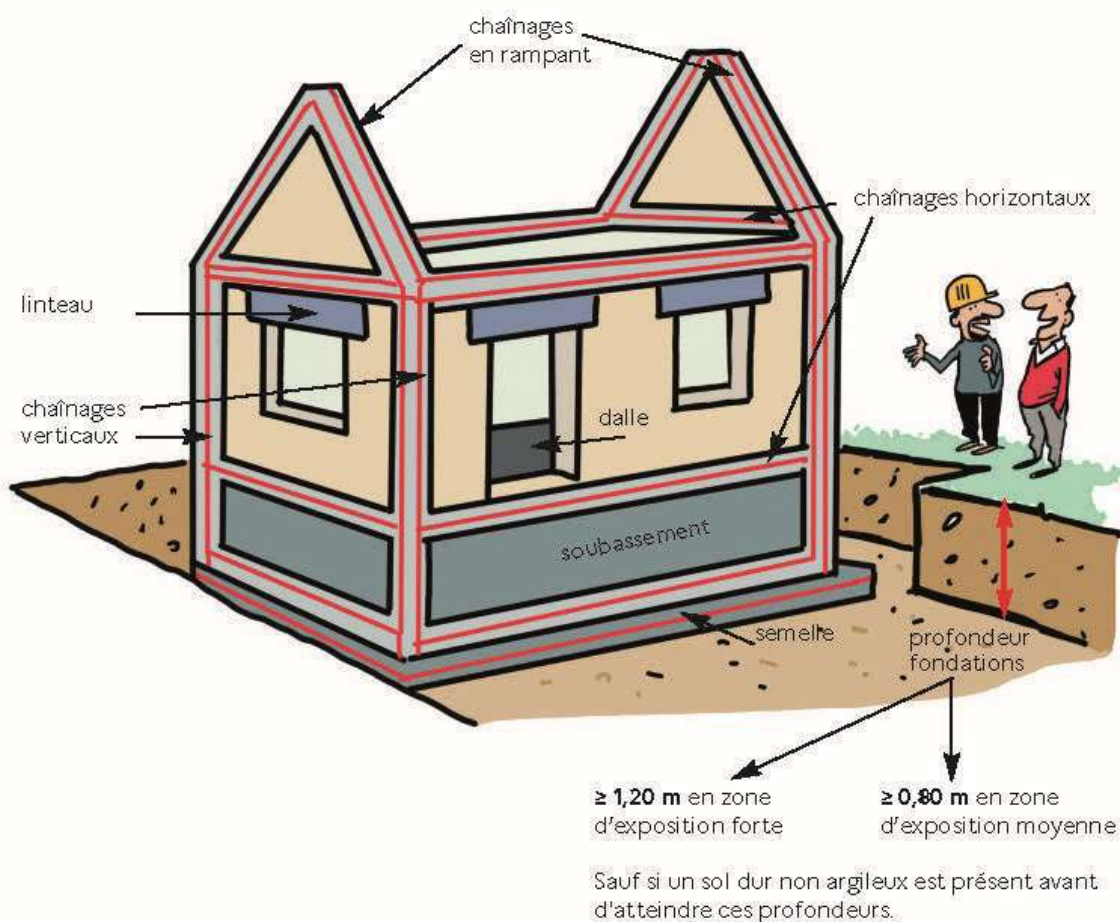
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



## POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du **Ministère de la Transition Écologique** :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site **Géorisques** :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

15



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP

Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia

92055 La Défense

France

**Construire en terrain argileux**

La réglementation et  
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021





## ESPECES VEGETALES