Note de présentation

Modification n°3 du PLU de Sucy en Brie

PREFECTURE DU VAL DE MARNE
20 FEV. 2020
Contrôle DE LEGALITE

I- Contexte et objectifs de la modification

Contexte du PLU de la commune de Sucy en Brie

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 12 décembre 2011, et modifié en dernier lieu le 13 décembre 2017.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune de Sucy en Brie a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, qui possède la compétence sur les procédures relatives aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, par l'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir du 13 Juin 2019, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sucy en Brie.

Les objectifs de la modification du PLU de la commune de Sucy en Brie

1-Modification visant à créer un sous-secteur UEa dans la zone UE

Il s'agit de mettre en œuvre une opération mixte permettant de créer dans le secteur UE un sous-secteur UEa pour accueillir un programme d'environ 350 logements collectifs (dont environ 20% de logements sociaux), plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et la requalification d'espaces publics en centre-ville de Sucy-en-Brie.

Ce programme se place dans la continuité des orientations définies au sein de la Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Sucy-en-Brie. Ces orientations ont été largement concertées avec la population suivant une réflexion menée à l'ensemble du secteur d'aménagement.

Les objectifs poursuivis par la réalisation de cette opération sont :

- **Profiter des opportunités foncières existantes** rue Maurice Berteaux et sur le site du marché pour prolonger naturellement le bourg ancien et créer un centre-ville cohérent à l'échelle de la ville tout en préservant les Parcs et les Châteaux qui lui confèrent son identité propre
- **Satisfaire un besoin en logement** (notamment en matière de logements sociaux) en créant de nouveaux logements qui s'intégreront naturellement au Centre ancien en respectant l'épannelage
- **Relancer le dynamisme des commerces** en complétant l'offre de commerces et en « mettant en scène » le marché avec une nouvelle façade sur la rue des Fontaines et sur la place du Marché, point fort et vitrine des commerces située sur l'axe Winston Churchill : cette disposition permet de créer une « boucle commerçante» visible reliant et intégrant le centre ancien. Le projet consiste principalement dans la création d'une opération mixte en entrée de ville.
- **Requalifier et relier les espaces publics de qualité, vecteur d'identité et d'animation** :
    - le Château et son parvis retrouvé (actuellement utilisé comme lieu de stationnement qui, faute de matérialisation des places, est désorganisé et ne met pas en valeur ce monument historique),
    - la place du marché et le « passage du marché » la reliant à l'espace Jean-Marie Poirier,
    - le parvis Jean-Marie Poirier et son parc en plein centre-ville,
    - la rue Maurice Berteaux élargie qui met en perspective le maillage urbain avec le centre historique (ou centre ancien).

Des études précises ont été menées sur les îlots restant à réaliser. Ces études ont été concertées avec les habitants. Pour permettre la mise en œuvre des projets, il est nécessaire d'apporter plusieurs ajustements et/ou précisions au dispositif réglementaire du PLU.

Une partie de l'opération d'ensemble est déjà en construction (îlot A) ; il s'agit désormais de rendre possible réglementairement le reste de l'opération d'ensemble.

Plan masse général de la ZAC Centre-ville, îlots projetés en gris anthracite ; dossier de réalisation de ZAC.

Les points de modifications du règlement de la zone UE sont les suivants :

- Modification du plan de zonage et création d'un sous-secteur UEa dans la zone UE dont le règlement est adapté aux spécificités de la ZAC ;

- Modification de l'article 6 dans le secteur UEa afin de permettre d'implanter les futurs bâtiments en retrait par rapport à l'alignement. L'obligation faite de construire à l'alignement pour favoriser le commerce ne peut pas s'appliquer à toutes les parties de bâtiment ;

- Modification de l'article 10 dans le secteur UEa dans le but de rattacher le calcul des hauteurs en fonction d'une surface de nivellement d'îlot, ceci afin de prendre en compte de manière plus aisée la forte déclivité présente sur les terrains. Par ailleurs, une modification intervient sur le document graphique : la création d'un secteur de hauteur spécifique en lieu et place de la majoration des hauteurs indiquée en zone UE sur le document graphique pour prendre en compte la modification du tracé des voies, notamment la rue M. Berteaux et garantir une bonne intégration paysagère de l'îlot E par rapport au bâti environnant ;

- Modification de l'article 11 dans le secteur UEa afin de rendre possible les travaux d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'ensemble;

- Modification de l'article 12 afin de se conformer aux exigences du PDUIF et dans le but de créer de nouveaux espaces de stationnement en prenant en compte l'ensemble de l'opération, plutôt que la seule parcelle sur laquelle le bâtiment est créé ;

- Modification de l'article 13 dans le secteur UEa pour permettre une prise en compte de l'environnement existant à l'échelle de l'opération d'ensemble, notamment le parc Montaleau.

2-Modification à apporter au règlement

- Préciser et améliorer la rédaction des définitions des hauteurs et notamment l'introduction de la notion de surface de nivellement d'îlot et de cœur d'ilot
- Prendre en compte les obligations règlementaires en matière de construction de logement social (loi SRU)
- Améliorer la règle d'édification des clôtures
- Harmoniser les règles concernant la création des saillies
- Mettre à jour les dispositions particulières applicables aux CINASPIC
- Mettre en conformité le PLU avec les règles du PDUIF
- Améliorer et préciser la rédaction des obligations imposées aux constructeurs en matière de plantations
- Préciser la règle d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement graphique (plan de zonage au 1/xxxxème) avec la création d'un secteur de hauteurs spécifiques ;

- le règlement écrit.

II- Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est donc au regard de l'article L 153-41 et L 123-13-1 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-41 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (écrit et graphique).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif règlementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

Il est à noter que la mise en œuvre d'une opération d'ensemble au niveau du centre-ville avait ainsi déjà été identifiée au sein du PADD (Axe 1) du PLU ; les évolutions réglementaires confirment ainsi les orientations prises au sein du PADD. La procédure de modification apparaît ainsi être la procédure la plus adaptée pour rendre possible cette opération.

III- Présentation des modifications

AVANT

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES

A TOUTES LES ZONES

APRES

TITRE II – DISPOSITIONS ET DEFINITIONS APPLICABLES

A TOUTES LES ZONES

AVANT

Préambule

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet du titre III.

APRES

Préambule

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet du titre III et IV.

AVANT

A) DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 1 – Les occupation des sols interdites

Se référer à l'article 1 de chaque zone

Article 2 – Les occupation et utilisations des sols admises a des conditions particulières

Se référer à l'article 2 de chaque zone

APRES

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 1 – Les occupation des sols interdites

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 1 de chaque zone

Article 2 – Les occupation et utilisations des sols admises à des conditions particulières

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 2 de chaque zone

AVANT

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement en application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Aucun accès direct depuis un carrefour n'est admis. En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle à bâtir, il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Desserte des places de stationnement et bateaux

Toute propriété peut bénéficier d'un bateau d'accès sur une voie publique ou privée. L'aménagement d'un second bateau peut être autorisé lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, sous réserve que ce second accès ne présente ni gêne, ni risque pour la circulation.

APRES

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement en application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Aucun accès direct depuis un carrefour n'est admis. En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle à bâtir, il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Desserte des places de stationnement et bateaux d'accès

Toute propriété peut bénéficier d'un bateau d'accès sur une voie publique ou privée. L'aménagement d'un second bateau peut être autorisé lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, sous réserve que ce second accès ne présente ni gêne, ni risque pour la circulation.

AVANT

Article 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol et du sous-sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration).

I- Eau Potable

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable.

II – Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).

V- Déchets

Pour toute construction principale nouvelle un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

APRES

Article 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dès leur conception, tous les travaux de construction et/ou d'aménagement doivent intégrer les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol et du sous-sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration).

I- Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

II – Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).

V- Déchets

Pour toute construction principale nouvelle ou opération de création de logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

AVANT

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Se référer à l'article 5 de chaque zone.

APRES

Article 5 - Caractéristiques des terrains

NEANT

AVANT

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

Se référer à l'article 6 de chaque zone.

APRES

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

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 6 de chaque zone

AVANT

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer à l'article 8 de chaque zone.

APRES

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 8 de chaque zone.

AVANT

Article 9 - L'emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 9 de chaque zone.

APRES

Article 9 - L'emprise au sol des constructions

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 9 de chaque zone.

AVANT

Article 10 - La hauteur maximale des constructions

Se référer à l'article 10 de chaque zone.

APRES

Article 10 - La hauteur maximale des constructions

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 10 de chaque zone.

AVANT

Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se référer à l'article 11 de chaque zone.

APRES

Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 11 de chaque zone.

AVANT

Article 12

1° - Le stationnement des véhicules

Se référer à l'article 12 de chaque zone

2° - Le stationnement des vélos

Se référer à l'article 12 de chaque zone

3° - L'accès aux places de stationnement

Le Document Technique Unifié (DTU) et Norme Française en vigueur seront les normes de référence.

Se référer à l'article 12 de chaque zone

4° - Les dimensions des places de stationnement

Le Document technique unifié (DTU) et Norme Française en vigueur seront les normes de référence.

APRES

Article 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1° - Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

Concernant le nombre de places de stationnement à réaliser, il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 12 de chaque zone.

2° - Le stationnement des vélos

Ils doivent correspondre aux besoins liés aux constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

La taille des espaces dédiés doit être adaptée à la nature de l'équipement, à la taille de l'opération et à son mode de fonctionnement.

Concernant le nombre de places de stationnement à réaliser, il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 12 de chaque zone.

3° - L'accès aux places de stationnement

Se référer à l'article 12 de chaque zone

4° - Les dimensions des places de stationnement

Se référer à l'article 12 de chaque zone

5° - Le stationnement de surface

Il ne peut être inclus dans le calcul des espaces libres.

AVANT

Dispositions générales

La diversité de la palette végétale des quartiers de Sucy-en-Brie est un des éléments essentiels du paysage de la commune. A chaque quartier correspond un type de végétal spécifique qu'il est proposé de conforter ou de promouvoir. Pour ce faire, il est recommandé de se reporter à l'article 11 et au guide des végétaux annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Afin de préserver le paysage urbain, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres des constructions.

Règlement

Se référer à l'article 13 de chaque zone.

APRES

Article 13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

La diversité de la palette végétale des quartiers de Sucy-en-Brie est un des éléments essentiels du paysage de la commune. A chaque quartier correspond un type de végétal spécifique qu'il est proposé de conforter ou de promouvoir. Pour ce faire, il est recommandé de se reporter à l'article 11 et au guide des végétaux annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Afin de préserver le paysage urbain, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres des constructions.

Règlement

Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 13 de chaque zone.

AVANT

Nota : seules les définitions modifiées sont reprises ci-dessous

B) LEXIQUE

Accès : l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère : l'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Attique : Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.

Baies principales : sont considérées comme baies principales, l'ensemble des ouvertures situées sur un même niveau ayant une largeur cumulée supérieure à 1,20 mètre étant précisé qu'une porte fenêtre est considérée comme une baie principale, quelle que soit sa largeur.

Baies secondaires : sont considérées comme baies secondaires, l'ensemble des ouvertures situées sur un même niveau, ayant une largeur au cumulé de 1,20 mètres maximum

Ne constituent pas des vues les ouvertures dont la hauteur au-dessus du plancher du rez-de-chaussée est supérieure à 2,60 mètres ou 1,90 mètre du plancher du comble.

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES): C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions qui ne dépassent pas 0,60 m du niveau du sol naturel et qui ne sont pas des bâtiments, ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat » définie ci-dessus).

Constructions annexes : sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faible dimension ayant un caractère accessoire, autre que de l'habitation, au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages distincts de la construction principale, locaux vélos, ateliers... (voir aussi "habitat").

La surface cumulée de l'ensemble des annexes présentes sur une propriété ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Distance entre deux constructions : la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point du premier bâtiment et le point le plus proche du second bâtiment.

Emprise publique : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée).

Emplacement réservé : en application de l'article L123-1-8° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité du service public bénéficiaire.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.

Espace Boisé Classé : en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espace libre : espace non consommé par le bâti, les allées, la voirie, ou les aires de stationnement en surfaces. Il doit être de "pleine terre" et se calcule en % par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet

Espaces verts protégés : ces espaces à protéger sont répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° et dans le règlement.

Extension : Est considéré comme une extension, l'agrandissement d'une construction dès lors que la surface étendue n'excède pas 50 % de la surface de plancher existante.

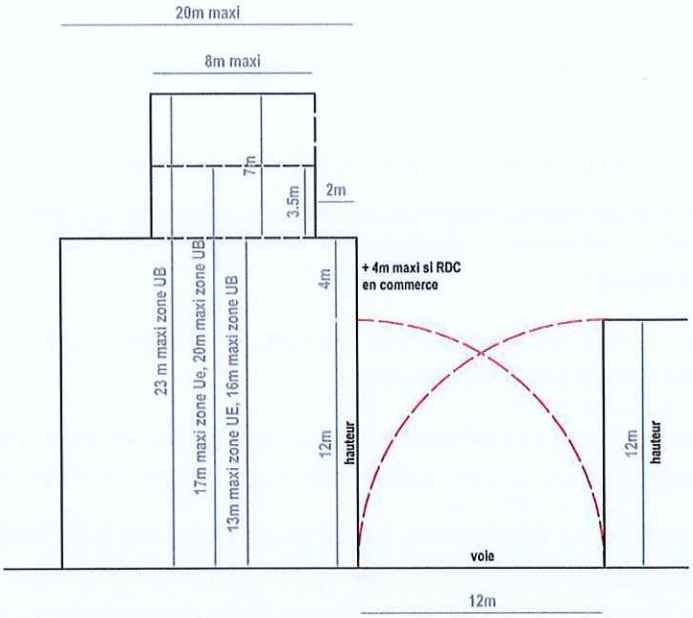
Gabarit-enveloppe : le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie. Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé :

- en bordure de voie,
- en limite séparative,
- entre deux bâtiments

conformément aux schémas ci-après.

Gabarit - enveloppe (zones UB et UE)



Gabarit sur rue

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, le gabarit se définit comme suit :

- La hauteur au maximum de la façade de la construction devra être égale à la largeur de la voie.
- Un étage supplémentaire de 4m maximum peut être admis sous réserve que le rez-de-chaussée de la construction soit affecté au commerce et ait une hauteur de plancher à plancher de 4m.
- Dans tous les cas la hauteur totale de la façade de la construction ne pourra excéder 16m en zone UB et 13m en zone UE.
- Un étage supplémentaire de 3.50m de haut en retrait d'au moins 2m par rapport à la façade est possible, sous réserve que la profondeur du dernier étage n'excède pas 8m. Dans ce cas, la hauteur maximum ne pourra excéder 20m en zone UB et 17m en zone UE.
- Autour de la place de la gare (zone UB), deux niveaux supplémentaires d'une hauteur cumulée maximum de 7 mètres, en retrait de 2 mètres par rapport à, la façade pourront être autorisés. Dans ce cas, la hauteur maximum ne pourra dépasser 23 mètres.

Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Toutefois, lorsque la construction est édifiée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public.

Sur les terrains en pente, les hauteurs des façades sont calculées au point le plus bas au droit de la façade. (voir croquis en annexe – hauteur maximum des constructions).

Hébergement hôtelier, hôtel : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Limite séparative : c'est une limite séparant deux unités foncières.

Parcelle : une pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Espace de pleine terre : un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des espaces de pleine terre.

Retrait : c'est la marge de reculement imposée à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée, d'un sentier ou d'un accès particulier.

Il résulte soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur est mesurée à partir de l'alignement existant ou le cas échéant, l'alignement projeté ou la limite en tenant lieu.

Le retrait par rapport aux limites séparatives est calculé au point le plus saillant de la construction (débord de toiture, balcons compris ...)

Saillie : on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction (modénatures, balcons, gouttières, débords de toiture, bow-windows, appuis de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps...).

Zone d'implantation : la zone d'implantation comprend l'ensemble de la construction y compris saillies et débords de toit

APRES

B) DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Accès : Point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Artisanat : Sous-destinations appartenant à la 3ème catégorie de destination intitulée « Commerce et activités de service » et définie à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme. Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Attique : Etage supplémentaire d'une construction, édifié en retrait de la façade.

Baies principales : Ouvertures situées sur un même niveau ayant une largeur cumulée supérieure à 1,20 mètre étant précisé qu'une porte fenêtre ou une porte d'entrée comportant des éléments en vitrage clair et/ou ouvrants est considérée comme une baie principale, quelle que soit sa largeur. A contrario, une porte pleine ou à vitrage fixe et opaque ne sera pas considérée comme une baie principale.

Baies secondaires : Ouvertures situées sur un même niveau, ayant une largeur au cumulée de 1,20 mètre maximum

Ne constituent pas des vues les ouvertures dont la hauteur au-dessus du plancher du rez-de-chaussée est supérieure à 2,60 mètres ou 1,90 mètre du plancher du comble.

Bureaux : Sous destination appartenant à la 5ème catégorie de destination intitulée « Autre activités des secteurs secondaires ou tertiaires » et définie à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme. Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les constructions qui ne dépassent pas 60 cm du niveau du sol naturel et qui ne sont pas des bâtiments, ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Cœur d'ilot : Espaces libres inconstructibles, paysagers ou non, expressément repérés sur le plan de zonage du présent PLU (quadrillage vert)

Commerce : supprimée

Constructions annexes : Locaux de faible dimension ayant un caractère accessoire, autre que de l'habitation, au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages distincts de la construction principale, locaux vélos, ateliers... (voir aussi "habitat").

La surface au sol cumulée de l'ensemble des annexes présentes sur une propriété ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Destinations : Elles sont au nombre de 5 et sont définies à l'article R.151-27 du code de l'Urbanisme :

1° Exploitation agricole et forestière
2° Habitation
3° commerce et activités de service
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
5° autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Distance entre deux constructions : Distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point du premier bâtiment et le point le plus proche du second bâtiment.

Emprise publique : Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée).

Emplacement réservé : Terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installations d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Entrepôt : Sous destination appartenant à la 5ème catégorie de destination intitulée « Autre activités des secteurs secondaires ou tertiaires » et définie à l'article R.151-27 DU Code de l'Urbanisme. Il s'agit de locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.

Espace Boisé Classé : en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement… à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espace libre : espace non consommé par le bâti. Il se calcule en % par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet, et suivant les zones, devra être de pleine terre. La superficie d'espace libre est répartie librement sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet

Espace de pleine terre : Espace non construit dont le revêtement est perméable sur une profondeur de 3 mètres à compter de la surface. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leur accès sont exclus des espaces de pleine terre.

Espaces verts protégés : Ces espaces à protéger sont répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et dans le règlement.

Extension : Est considéré comme une extension, l'agrandissement d'une construction existante dès lors que la surface de plancher créée n'excède pas 50 % de la surface de plancher initiale.

Gabarit-enveloppe : le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie. Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

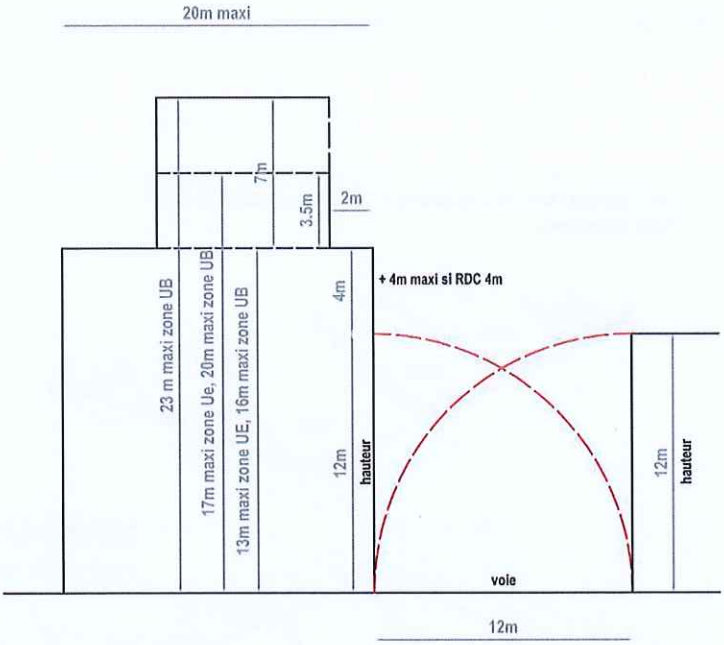
Le gabarit-enveloppe est tracé :

- en bordure de voie,
- en limite séparative,
- entre deux bâtiments

conformément aux schémas ci-après.

Gabarit - enveloppe (zones UB et UE)

Suppression de la profondeur de l'attique



Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Sur les terrains en pente, les hauteurs des façades sont calculées en tout point de la façade.

En sous-secteur UEa :

La hauteur doit être mesurée au droit de chaque plateau de nivellement d'ilot, annexé au présent PLU. Dans le cas de création de voirie nouvelle ou de sols artificiels comportant de la voirie publique (en particulier, dalle de couverture, d'ouvrages d'infrastructure de transport), la surface de nivellement d'ilot est établie en prenant en compte les cotes de voirie des voies et espaces publics projetés.

Hébergement hôtelier, hôtel : Sous destination appartenant à la 3ème catégorie de destination intitulée « commerce et activités de service» et définie à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme. Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Limite séparative : Limite séparant deux unités foncières.

Ouvrages élevés d'intérêt public ou collectif : Est considéré comme un ouvrage élevé d'intérêt public ou collectif les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de servies urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Parcelle : Pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Espace de pleine terre : supprimé

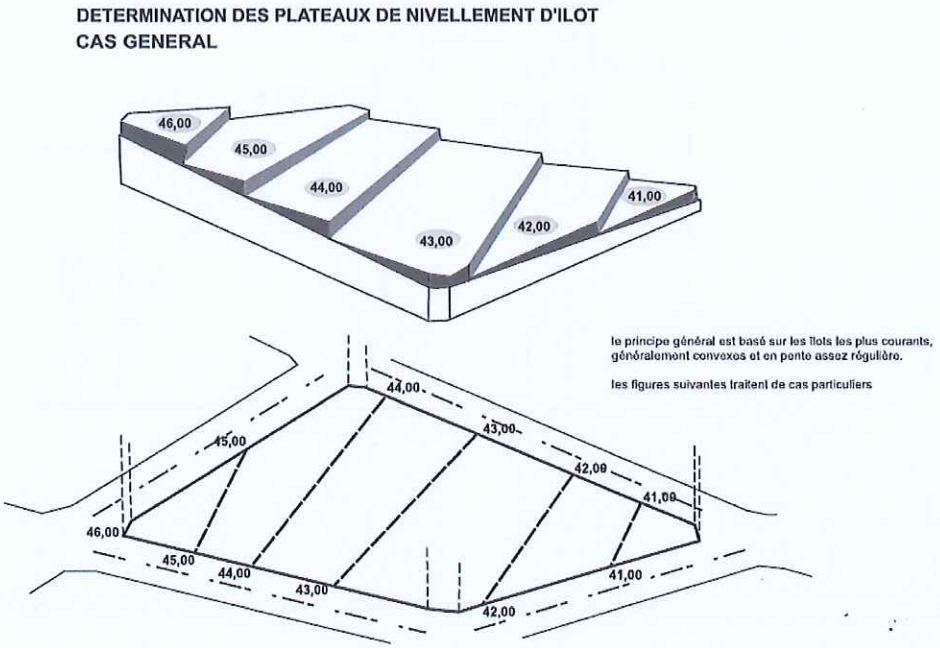
Retrait : Marge de reculement imposée à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée, d'un sentier ou d'un accès particulier.

Il résulte soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur est mesurée à partir de l'alignement existant ou le cas échéant, l'alignement projeté ou la limite en tenant lieu.

Le retrait par rapport aux limites séparatives est calculé au point le plus saillant de la construction (débord de toiture, balcons compris ...)

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction (modénatures, balcons, gouttières, débords de toiture, bow-windows, appuis de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps...).

Surface de nivellement d'ilot : Ensemble des plans horizontaux à partir d'une même cote ronde (cote ronde = cote NGF déterminée tous les mètres), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètres de hauteur.



Zone d'implantation : Zone sur laquelle s'implante l'ensemble de la construction y compris saillies et débords de toit

AVANT

AIDE À LA LECTURE ET MODALITES D'APPLICATION DES DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT.

Eaux Usées

L'assainissement est de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne ou de la Direction des Services de l'Eau et de l'Environnement.

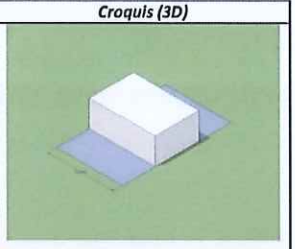
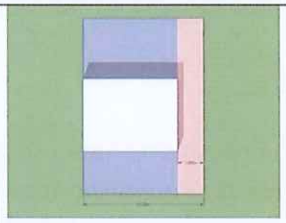
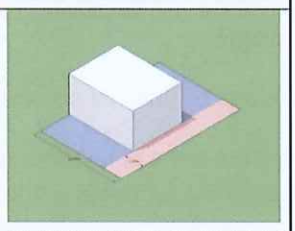
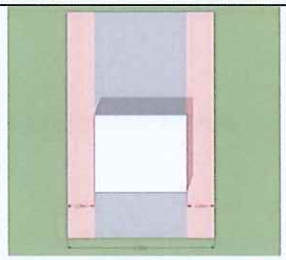
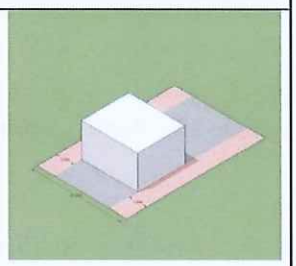
Demande de raccordement :

Chaque raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès des Services Techniques communautaires ou départementaux.

L'autorisation est délivrée par le gestionnaire du réseau concerné (Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne ou du département) qui fixe les prescriptions permettant de s'assurer de la conformité du raccordement aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

Annexe à l'article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC

Largeur sur rue des parcelles	*Recul par rapport aux limites séparatives*	*Schéma en plan*	*Croquis (3D)*
Inférieure ou égale à 13 m	Implantation possible sur l'une ou sur les deux limites séparatives (avec en cas de recul un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)		
Entre 13m et 16m	Implantation possible sur une des deux limites séparatives avec obligation de recul par rapport à l'autre limite latérale (avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)		
Supérieure à 16m	Implantation avec obligation de recul par rapport aux deux limites latérales séparatives (retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)		

Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative latérale ou en fond de parcelle si leur hauteur en limite est inférieure à 2,50 mètres sauf dispositions différentes définies à l'article 10 et conformément aux schémas.

Annexe à l'article 11 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme. Le guide de recommandations sur les clôtures annexé au PLU fourni des conseils pratiques en vue de leur réalisation.

APRES

C AIDE À LA LECTURE ET MODALITES D'APPLICATION DES DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT.

Eaux Usées

L'assainissement est de la compétence du Grand Paris Sud Est Avenir ou de la Direction des Services de l'Eau et de l'Environnement.

Demande de raccordement :

Chaque raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès des Services Techniques communautaires ou départementaux.

L'autorisation est délivrée par le gestionnaire du réseau concerné (Grand Paris Sud Est Avenir ou du département) qui fixe les prescriptions permettant de s'assurer de la conformité du raccordement aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire.

Annexe à l'article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC

Croquis supprimé

Implantation des bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative latérale ou en fond de parcelle si leur hauteur en limite est inférieure ou égale à 2,50 mètres sauf dispositions différentes définies à l'article 10 et conformément aux schémas.

Annexe à l'article 11 – Aspect extérieur des constructions et clôtures en dehors des périmètres de ZAC

Clôtures :

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme. Le guide de recommandations sur les clôtures annexé au PLU fourni les pratiques en vue de leur réalisation.

Modifications apportées à la ZONE UA

AVANT

Article UA 2 : Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

APRES

Nota : Phrase supprimée, les obligations fixées par la loi SRU en matière de construction de logements sociaux sont désormais rappelées au titre I – Dispositions préalables et générales – article 6.5 – Les autres textes applicables

AVANT

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 2.50m de hauteur, dans la limite de 20 cm. Sous réserve d'être liées à l'intégration d'un dispositif permettant le développement des énergies renouvelables, ou à la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure, les saillies pourront atteindre 50 cm de débord.

APRES

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UA11.
En dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

AVANT

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pas de disposition particulière

APRES

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

AVANT

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11

Pas d'information sur le traitement architectural des saillies

APRES

Les saillies : Au-dessus de 3.20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50 % du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

AVANT

Article UA 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

2° - Caractéristiques

Constructions à usage d'habitation

Type de logement	Automobiles
Habitation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
Logements locatifs sociaux financés par l'Etat	1 place par logement

Places visiteurs

Au-delà de 400 m² de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de restaurant

- Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques pour les commerces d'une superficie supérieure à 150m².

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 150 m²	Non réglementé
surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de bureaux ou d'activité économique

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 300 m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
surface de plancher > 300 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la SHON de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Automobiles
1 place pour 100 m² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu sur la parcelle.

APRES

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille

	de l'opération.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher Prévoir une aire de livraison cohérente avec la taille de l'opération
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

AVANT

Article UA 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 30% de surface exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.80 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.30 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

APRES

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.50 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30 m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les toitures végétalisées devront comporter une épaisseur de terre minimale de 0.50.

Modifications apportées à la ZONE UB

AVANT

Article UB 2 : Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

APRES

Nota : Phrase supprimée, les obligations fixées par la loi SRU en matière de construction de logements sociaux sont désormais rappelées au titre I – Dispositions préalables et générales – article 6.5 – Les autres textes applicables

AVANT

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 2.50m de hauteur, dans la limite de 20 cm. Sous réserve d'être liées à l'intégration d'un dispositif permettant le développement des énergies renouvelables, ou à la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure~~,~~ les saillies pourront atteindre 50 cm de débord.

APRES

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UB11.
Au-dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

AVANT

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pas de disposition particulière

APRES

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

AVANT

Article UB 10 : La hauteur maximale de la construction

2°- Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définit comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 16 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée soit affecté aux commerces et dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible. L'emprise du dernier étage ne peut excéder 8 mètres de profondeur avec un faîtage à 20 mètres maximum.
- Autour de la place de la gare, deux niveaux supplémentaires d'une hauteur maximum de 7 mètres, en retrait de 2 mètres par rapport à la façade pourront être autorisés. Dans tous les cas, la hauteur maximum ne pourra pas dépasser 23 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus défavorable.

APRES

2°- Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définit comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 16 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible avec un faîtage à 20 mètres maximum.
- Autour de la place de la gare, deux niveaux supplémentaires d'une hauteur maximum de 7 mètres, en retrait de 2 mètres par rapport à la façade pourront être autorisés. Dans tous les cas, la hauteur maximum ne pourra pas dépasser 23 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus favorable.

AVANT

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11

Pas d'information sur le traitement architectural des saillies

APRES

Les saillies : Au-dessus de 3.20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50 % du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

AVANT

Article UB 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règlement

1° - Nombre d'emplacements minimums requis

Dans la zone UB, compte tenu de l'offre en transports en commun et de la proximité de la Gare, le nombre total de places à réaliser pourra être réduit d'un tiers par rapport à la règle générale exposée ci-après.

2° - Caractéristiques Constructions usage d'habitation

Type de logement	Automobiles
Habitation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
Logements locatifs sociaux financés par l'Etat	1 place par logement

Places visiteurs :

Au-delà de 400 m² de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de restaurant

- Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

- Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques pour les commerces d'une superficie supérieure à 150 m².

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 150 m²	Non réglementé
surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de bureaux ou d'activité économique

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 300 m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
surface de plancher > 300 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Automobiles
1 place pour 100 m² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu sur la parcelle.

APRES

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.

	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement[1] Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher	
Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher Prévoir une aire de livraison cohérente avec la taille de l'opération
Entrepôts	
1 place pour 100 m² de surface de plancher	

[1] Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Hôtels
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

AVANT

Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règlement

Les normes d'espaces libres et de pleine terre.

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres : la moitié de la surface située au-delà de la bande des 15 m (superficie S), devra être réalisée en espaces libres et devra comprendre au moins 20 % de surface en pleine terre. Celle-ci pourra être réalisée libre sur la parcelle.

Les arbres existants situés hors de la bande des 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.80 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.30 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

APRES

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres : au moins 20% de la surface située au-delà de la bande des 15 m devra être réalisée en espaces de pleine terre. La surface de pleine terre est répartie librement sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Les arbres existants situés hors de la bande des 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Une compensation pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants:

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure de 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de terre minimale de 0.5m.

Modifications apportées à la ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Suppression des dispositions suivantes :

La zone UC comprend une superficie minimale des terrains constructibles

En zone UC et pour tenir compte de la spécificité du parcellaire, de l'identité des quartiers et de la morphologie urbaine, une taille minimale des parcelles a été fixée.

Au titre de l'article 5 et en application de l'article L 123-1-5-12° du code de l'urbanisme, le seuil en cas de division de parcelles a été fixé à 400 m² et 12mètres de façade.

La zone comprend un sous-secteur UCa délimité au plan de zonage

Une analyse précise des tailles moyennes des parcelles et du nombre de terrains bâtis par îlot permet d'identifier deux sous-secteurs où la taille moyenne existante est plus importante et où la trame paysagère est également prédominante.

Pour ces deux sous-secteurs, le seuil de constructibilité de la parcelle en cas de division est fixé à 500m² et 12 mètres de façade.

Cette règle permet de maintenir la qualité architecturale du paysage urbain et la morphologie du tissu pavillonnaire existant de la zone UC, ainsi qu'une trame bâtie en ordre discontinu.

AVANT

Article UC 2 : Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

- Dans le secteur UCs et pour les terrains uniquement desservis par un sentier : l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, destinés à l'habitation et présentant un caractère pérenne, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol est admise, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'elle suscite, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie...).

APRES

Nota : Phrase supprimée, les obligations fixées par la loi SRU en matière de construction de logements sociaux sont désormais rappelées au titre I – Dispositions préalables et générales – article 6.5 – Les autres textes applicables

Dans le secteur UCs et pour les terrains uniquement desservis par un sentier : l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, destinés à l'habitation et présentant un caractère pérenne, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol est admise, sous réserve que de par leur nature, leur importance, leur aspect ou les flux de circulation qu'elle suscite, il n'y ait pas incompatibilité avec la sécurité, la santé et la salubrité publique ou le caractère du voisinage, et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie...). Cette possibilité d'extension ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

AVANT

Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU.

La division d'une unité foncière en vue de la création d'un ou plusieurs lots à bâtir doit répondre, pour chacun des lots, aux conditions suivantes :

Secteur	Surface minimale par lot	largeur minimale par lot
UC	400 m²	12 ml
UCa	500 m²	12 ml

Toutefois, lorsque le permis de construire porte sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain pouvant faire l'objet d'une division en propriété, chaque lot issu de cette division devra avoir une superficie d'au moins 800 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour la création de logements sociaux locatifs
- Pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

APRES

- Il n'est pas fixé de règle.

AVANT

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement

Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voiries et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

La zone d'implantation est comprise dans une bande de 4 à 25 mètres mesurée à partir de l'alignement (existant ou futur) de la voie publique permettant l'accès au terrain d'assiette du projet.

Pour les terrains desservis par une voie privée existante à la date d'approbation du PLU, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

La zone d'implantation sera comprise dans une bande de 4 à 25 mètres mesurée à partir de la limite tenant lieu d'alignement et permettant l'accès au terrain d'assiette du projet.

Pour les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher la marge de retrait de 4 mètres et la zone d'implantation de 4 à 25 mètres pourront être mesurées par rapport à une voie nouvelle.

Dans le secteur UCs :

Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à un sentier tel que repéré au plan de zonage « protection des sentiers ».

Dispositions particulières

4° - Dispositions particulières applicables aux abris poubelles

L'implantation d'un abri poubelle dans la marge de retrait de 4 m pourra être autorisée, dès lors qu'il sera intégré, qu'il n'excèdera pas 1.50 m de hauteur et 2 m² d'emprise au sol.

6° - Dispositions particulières applicables aux garages

Pour les terrains situés en amont des rues de Bellevue, Molière, Victor Hugo et Antoine Baron, lorsque la trop forte pente du terrain rend impossible l'édification des garages à 4 m de l'alignement, l'implantation à l'alignement sera possible.

8 ° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 2.50m de hauteur, dans la limite de 20 cm. Sous réserve d'être liées à l'intégration d'un dispositif permettant le développement des énergies renouvelables, ou à la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure, les saillies pourront atteindre 50 cm de débord.

APRES

Règlement

Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de **6** mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voiries et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

La zone d'implantation est comprise dans une bande de **6** à 25 mètres mesurée à partir de l'alignement (existant ou futur) de la voie publique permettant l'accès au terrain d'assiette du projet.

La zone d'implantation de la construction devra tenir compte des séquences déjà bâties en s'implantant avec un retrait moyen établi à partir des constructions situées sur les terrains mitoyens

Pour les terrains desservis par une voie privée existante à la date d'approbation du PLU, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

La zone d'implantation sera comprise dans une bande de **6** à 25 mètres mesurée à partir de la limite tenant lieu d'alignement et permettant l'accès au terrain d'assiette du projet.

Pour les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher la marge de retrait de 6 mètres et la zone d'implantation de 6 à 25 mètres pourront être mesurées par rapport à une voie nouvelle.

Dans le secteur UCs :

Toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à un sentier tel que repéré au plan de zonage « protection des sentiers ».

Dispositions particulières

4° - Dispositions particulières applicables aux abris poubelles

L'implantation d'un abri poubelle dans la marge de retrait de 6 m pourra être autorisée, dès lors qu'il sera intégré, qu'il n'excèdera pas 1.50 m de hauteur et 2 m² d'emprise au sol.

6° - Dispositions particulières applicables aux garages

Pour les terrains situés en amont des rues de Bellevue, Molière, Victor Hugo et Antoine Baron, lorsque la trop forte pente du terrain rend impossible l'édification des garages à 6 m de l'alignement, l'implantation à l'alignement sera possible.

8 ° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UC11.
En dessus de 2.50 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 2.50 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

9 ° - Dispositions particulières applicables aux seuls terrains dont la largeur de façade sur rue est supérieure à 16 mètres

Dès lors qu'il existe déjà une séquence bâtie au-delà de la bande de 25 mètres sur les parcelles mitoyennes, le projet pourra tenir compte de cette séquence bâtie et s'implanter à l'alignement des constructions présentes sur les parcelles mitoyennes, et donc au-delà de la bande des 25 mètres. La marge de retrait par rapport au fond de parcelle devra être respectée.

AVANT

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

1° - Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur (mesurée à partir de l'alignement, existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique) les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, et en fonction de l'espace disponible suivant les dispositions ci-après :

a- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est inférieure à 13 m :
- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives latérales, soit en recul des limites séparatives latérales,
- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 m (L=H/2 et au moins 3 m).

b- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est comprise entre 13 m et 16 m

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives, le recul par rapport à l'autre limite latérale est imposé.
- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 m
(L=H/2 et au moins 3 m).

c- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales est supérieure à 16 m :
- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.
- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 m
(L=H/2 et au moins 3 m).

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où la façade comporte des baies principales, la marge d'isolement au droit des vues sera portée à 6 mètres.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite est inférieure à 2,50 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.

Un retrait allant jusqu'à 1 mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.

La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faibles dimensions (type abri de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

APRES

Règlement

1° - Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu et en fonction de l'espace disponible suivant les dispositions ci-après :

a- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est inférieure à 16 m :
- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales, le recul par rapport à l'autre limite latérale est imposé.

- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 m (L=H/2 et au moins 3 m).
- Dans le cas d'une implantation le long d'une limite séparative, la longueur de la construction en limite ne pourra excéder 12 mètres.

b- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales est supérieure à 16 m :

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales.
- Le recul par rapport aux limites séparatives latérales de la construction ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 m (L=H/2 et au moins 3 m).

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où la façade comporte des baies principales, la marge d'isolement au droit des vues sera portée à 6 mètres.

Dans le cas d'une implantation le long d'une limite séparative, la longueur de la construction en limite ne pourra excéder 12 mètres.

Dispositions particulières

1° - Dispositions particulières applicables aux bâtiments annexes

Quelle que soit la largeur de façade du terrain, les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur en limite est inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'intégration de l'annexe au bâtiment principal ou si elle s'accole à un bâtiment plus élevé et en bon état existant sur le parcellaire voisin, sans dépasser 5 mètres au faîtage.

Un retrait allant jusqu'à 1 mètre peut être autorisé afin de maintenir les plantations existantes.

La marge d'isolement est ramenée à 1 mètre pour les constructions de faibles dimensions (type abri de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m².

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites de propriété, les distances sont celles imposées pour les constructions principales.

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur des façades existantes sont autorisés. En ce cas, la distance de retrait pourra être inférieure de 20 cm à celle prescrite par les dispositions du présent article.

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

AVANT

Article UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions particulières

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

APRES

3° - Dispositions particulières applicables aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions du présent article peuvent être admises.

AVANT

Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à l'emprise d'un seul bâtiment par unité foncière, non comprise l'annexe.
L'emprise au sol maximale est fixée en proportion (%) et dimension maximale.

- L'emprise au sol maximum est de 35%.
- La largeur des constructions prise parallèlement à l'alignement sur la voie ne doit pas excéder 15 m
- Pour les parcelles situées au droit d'un alignement qui n'est pas strictement rectiligne ou en angle, la limitation est portée à 20 mètres

APRES

L'emprise au sol est limitée à l'emprise d'un seul bâtiment à usage d'habitation par unité foncière.

- L'emprise au sol maximum est de 35% par unité foncière.
- La largeur des constructions prise parallèlement à l'alignement sur la voie ne doit pas excéder 15 m
- Pour les parcelles situées au droit d'un alignement qui n'est pas strictement rectiligne ou en angle, la limitation est portée à 20 mètres
- La limitation en largeur ne s'applique pas aux terrasses et aménagements non comptabilités dans les surfaces de plancher.

AVANT

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

APRES

3° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article peut être admis sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

4° - Dispositions particulières applicables aux terrains à forte pente.

Un dépassement des hauteurs maximales d'1 mètre pourra être autorisé pour les terrains possédant une forte pente, supérieure à 15%, sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement et du respect des constructions voisines.

AVANT

Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme

Règlement

Règles applicables à la seconde catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 2ème catégorie doivent être maintenus mais peuvent faire l'objet de modifications architecturales (extension, surélévation, création d'ouvertures) sous certaines conditions.
- Les démolitions partielles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas dénaturer la construction architecturale existante ou le paysage urbain constitué.

C - Les clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte.
- La clôture est constituée
  - soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
  - soit de maçonneries enduites,
  - soit lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille. Dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée. Toutefois la fermeture par tôles d'acier peintes festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs et présence de végétaux diversifiés.
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture et, dans la mesure du possible, être refermés par un volet en bois peint.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

APRES

Les saillies :

Au-dessus de 2.50 mètres, la surface totale des saillies (gardes corps compris) ne peut excéder 50 % du linéaire de façade. Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites latérales du terrain.

Règlement

Règles applicables à la seconde catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 2ème catégorie peuvent faire l'objet de modifications architecturales (extension, surélévation, création d'ouvertures) sous certaines conditions.
- Les démolitions / reconstructions peuvent être autorisées sous réserve de ne pas dénaturer le paysage urbain constitué et de retrouver les éléments d'architecture qui ont conduit au classement de l'immeuble (effet de collection, matériaux, modénatures ...)

C - Les clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte.
- La clôture est constituée
  - soit de murs d'aspect moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon,
  - soit de maçonneries enduites,
  - soit lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille. Dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée. Toutefois la fermeture par tôles d'acier peintes festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs et présence de végétaux diversifiés.
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Le barreaudage sera vertical et ajouré en respectant un rapport minimal de 1 pour 1 (l'espace entre chaque barreau sera, au minimum, équivalent à la largeur d'un barreau).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture et, dans la mesure du possible, être refermés par un volet en bois peint.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.
- Dans les programmes d'habitat groupé et lotissements, les clôtures devront s'apparenter aux clôtures d'origine afin de maintenir une harmonie, tant en terme d'aspect que de hauteur.

AVANT

Article UC 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

2° - Le stationnement des vélos
Dès lors que le projet excède 500 m² de surface de plancher, il doit être prévu des espaces de stationnement deux roues et un local poussette situés en rez-de-chaussée.

Ils doivent correspondre aux besoins liés aux constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

La taille des espaces dédiés doit être adaptée à la nature de l'équipement, à la taille de l'opération et à son mode de fonctionnement.

Pour chaque opération, une aire de stationnement de vélos devra être prévue en RDC pour les visiteurs.

3° - L'accès aux places de stationnement
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

4° - Le stationnement en surface
Il ne peut être inclus dans le calcul des espaces libres, qui correspondent aux espaces non consommés par le bâti, les allées, la voirie, ou les aires de stationnement en surfaces. Il doit être de "pleine terre" et se calcule en % par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

5° - Les dimensions des places de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements minimum requis

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Constructions à usage d'habitation

Type de logement	Automobiles
Habitation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
Logements locatifs sociaux financés par l'Etat	1 place par logement

Places visiteurs

Au-delà de 400 m² de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher, à l'usage des visiteurs.

Dans le cas d'un lotissement, une place supplémentaire par tranche de 5 lots sera créée, à l'usage des visiteurs.

Dans le secteur UCs et pour les terrains uniquement desservis par les sentiers :

Lorsque l'accès des véhicules n'est pas possible dans ce secteur pour la desserte des habitations, il n'est pas fixé de règle en matière de normes de stationnement.

Constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de restaurant

- Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques pour les commerces d'une superficie supérieure à 150 m².

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 150 m²	Non réglementé
surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de bureaux ou d'activité économique

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 300 m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
surface de plancher > 300 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Automobiles
1 place pour 100 m² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules de livraison devra être réalisé sur la parcelle.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de ces équipements.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, aucune place ne sera réalisée pour les équipements scolaires et d'intérêt collectifs existants à la date d'approbation du PLU.

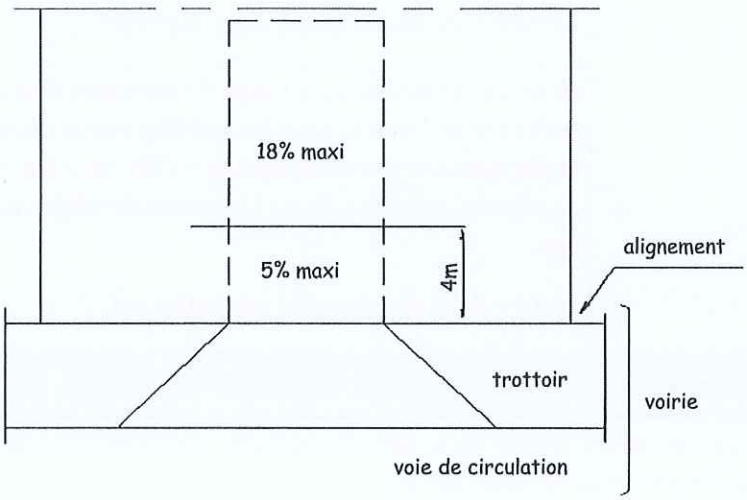
Article UC.12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.



Les rampes d'accès sous-sol destinées aux véhicules, ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
Au niveau du débouché sur voirie, et sur une distance de 4 m par rapport à l'alignement, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%

4° - Les dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.50 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement. Celle-ci devra être obligatoirement couverte.
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement[2]
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	
A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher	
Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

[2] Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

Dispositions particulières

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront maintenues.

AVANT

Article UC 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- Représenter au moins 50 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- Au minimum 1 arbre sera planté pour 100 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 50% exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.80 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.30 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Dans la marge des 4 mètres de recul par rapport à la voie, la plantation d'un arbre sera exigée.

APRES

Dispositions générales

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- Représenter au moins 50 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- Au minimum 1 arbre sera planté pour 100 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 50% exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure de 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de terre minimale de 0.5m.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Modifications apportées à la ZONE UD

Plan de Zonage : retrait de la dentelure « protection Façade » sur l'immeuble 5 rue du Moutier

AVANT

Article UD 2 : Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

APRES

Nota : Phrase supprimée, les obligations fixées par la loi SRU en matière de construction de logements sociaux sont désormais rappelées au titre I – Dispositions préalables et générales – article 6.5 – Les autres textes applicables

AVANT

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5 ° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 2.50m de hauteur, dans la limite de 20 cm. Sous réserve d'être liées à l'intégration d'un dispositif permettant le développement des énergies renouvelables, ou à la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure pourront atteindre 50cm de débord.

APRES

5 ° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UD 11.
Au dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

AVANT

Article UD 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5° - Disposition inexistante dans le PLU actuel

APRES

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

AVANT

Article UD 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme

Pas d'information sur le traitement architectural des saillies

APRES

Les saillies : Au-dessus de 3.20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50 % du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

AVANT

Article UD 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

2° - Le stationnement des vélos.

Dès lors que le projet excède 500 m² de surface de plancher, il doit être prévu des espaces de stationnement deux roues et un local poussette situé en rez-de-chaussée.
Ils doivent correspondre aux besoins liés aux constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

La taille des espaces dédiés doit être adaptée à la nature de l'équipement, à la taille de l'opération et à son mode de fonctionnement.

Pour chaque opération, une aire de stationnement de vélos devra être prévue en RDC pour les visiteurs.

3° - Accès aux places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
Des parkings souterrains pourront être aménagés en cœur d'îlot. Toutefois, leurs rampes d'accès devront être aménagées en dehors des espaces protégés en cœurs d'îlots.

4° - Le stationnement en surface

Il ne peut être inclus dans le calcul des espaces libres, qui correspondent aux espaces non consommés par le bâti, les allées, la voirie, ou les aires de stationnement en surfaces. Il doit être de "pleine terre" et se calcule en % par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

5° - Les dimensions des places de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements minimum requis

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2° - Caractéristiques

Type de logements	Automobiles
Habitation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
Logements locatifs sociaux financés par l'Etat	1 place par logement

Places visiteurs :

Au-delà de 400 m² de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher, à l'usage des visiteurs

Constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de restaurant

- Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques pour les commerces d'une superficie supérieure à 150m².

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 150 m²	Non réglementé
surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de bureaux ou d'activité économique

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 100 m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
surface de plancher > 100 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Au dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Automobiles
1 place pour 100 m² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu sur la parcelle.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de ces équipements.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, aucune place ne sera réalisée pour les équipements scolaires et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

3° - Travaux et/ou transformation ou réaménagement sur des constructions existantes et/ou changement de destination de locaux

Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement, sous réserve et que les places existantes soient maintenues.

APRES

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos.

Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - Accès aux places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Des parkings souterrains pourront être aménagés en cœur d'îlot. Toutefois, leurs rampes d'accès devront être aménagées en dehors des espaces protégés en cœurs d'îlots.

4° - Les dimensions des places de stationnement

La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes 1 place de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher Equipements publics	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement, sous réserve et que les places existantes soient maintenues.

AVANT

Article UD 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règlement

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 30% de surface exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.80 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.30 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

APRES

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.50 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30 m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les toitures végétalisées devront comporter une épaisseur de terre minimale de 0.50.

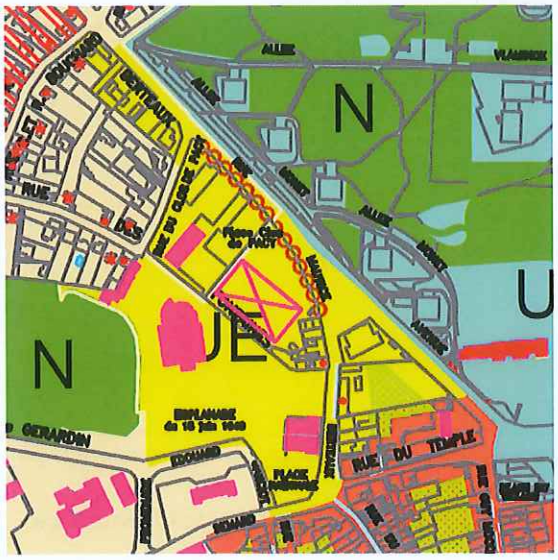
Modifications apportées à la ZONE UE

Les points de modifications du règlement de la zone UE sont les suivantes :

Modification du plan de zonage afin de prendre en compte les spécificités du projet de ZAC sans modifier le règlement des secteurs de la zone UE non concernés par celle-ci, la zone UE est scindée en deux sous-secteurs : UE conservant les dispositions originelles de la zone UE et UEa dont le règlement est adapté aux spécificités de la ZAC ;

Création d'un secteur de hauteur spécifique

AVANT



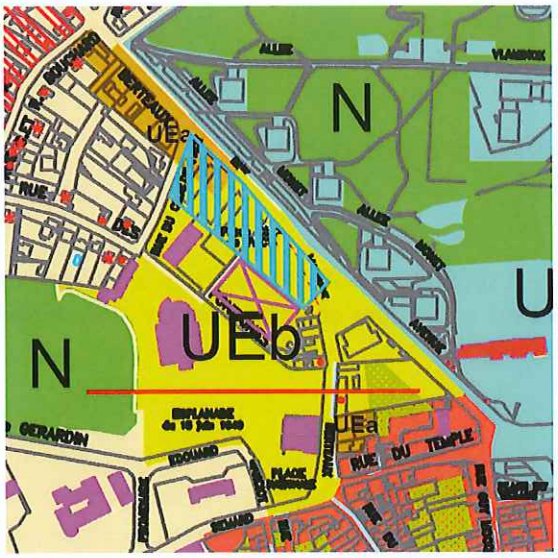
Relatif Article UE10 (modification de la carte)

Le long de l'avenue Maurice Berteaux, un secteur repéré au plan de zonage est destiné à autoriser une hauteur plus importante pour « accompagner » les bâtiments du « Clos de Pacy ». Dans ce secteur, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres et la hauteur totale à 19 mètres pour autoriser un étage en retrait.

○ Majoration des Hauteurs

APRES

Article UE10 :



Le long de l'avenue Maurice Berteaux, un secteur de hauteur spécifique est repéré au plan de zonage.

Il est destiné à autoriser, dans ce secteur, une hauteur plus importante que celle autorisée dans le reste de la zone UE.

Dans ce secteur de hauteur majorée, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres. La hauteur totale, c'est-à-dire comprenant le dernier étage en retrait, sera elle portée à 19,5 mètres.

Secteur de hauteur spécifique
(voir article UE10)

Justification :

Le périmètre du secteur de hauteur majorée, déjà existant dans le PLU actuel le long de l'avenue Maurice Berteaux, est étendu vers le cœur d'îlot pour accompagner la modification du tracé de l'avenue Maurice Berteaux décidé dans le cadre du réaménagement des espaces publics de la ZAC

L'existence d'un secteur de hauteur spécifique vise à garantir une bonne continuité urbaine avec la résidence du Clos de Pacy située également le long de l'avenue Maurice Berteaux.

AVANT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte qui accueille des logements et des activités de services, bureaux, commerces et équipements.

Ce tissu urbain se situe en limite du Cœur Historique et des Parcs de la Cité Verte et Montaleau.

C'est une zone de transition dans laquelle la densité doit permettre la réalisation et la réhabilitation de logements à proximité des équipements majeurs de la commune.

APRES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte qui accueille des logements et des activités de services, bureaux, commerces et équipements.

Ce tissu urbain se situe en limite du Cœur Historique et des Parcs de la Cité Verte et Montaleau.

C'est une zone de transition dans laquelle la densité doit permettre la réalisation et la réhabilitation de logements à proximité des équipements majeurs de la commune.

Afin de prendre en compte les spécificités du projet de ZAC, la zone UE comprendra un sous-secteur UEa adapté aux spécifiés de la ZAC

AVANT

Article UE 2 : Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

APRES

Nota : Phrase supprimée, les obligations fixées par la loi SRU en matière de construction de logements sociaux sont désormais rappelées au titre I – Dispositions préalables et générales – article 6.5 – Les autres textes applicables

AVANT

Article UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, toute construction sera édifiée à l'alignement *existant ou futur des voiries publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.*

[...]

4° - Dispositions particulières applicables aux constructions situées à l'angle de deux voies

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, les marges de retrait seront à prendre par rapport aux deux voies.

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 2.50 m de hauteur, dans la limite de 20 cm. Sous réserve d'être liées à l'intégration d'un dispositif permettant le développement des énergies renouvelables, ou à la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure, les saillies pourront atteindre 50cm de débord.

APRES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal d'un mètre des voies et espaces publics existants ou futurs ou de la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour une même construction implantée à la fois à l'alignement de la voie et suivant un retrait minimal d'un mètre, le décroché peut être réalisé sous la forme de biseau.

5° - Dispositions particulières applicables aux saillies

Les saillies et avancées sur le domaine public pourront être autorisées.
Le traitement architectural des saillies est détaillé à l'article UE11.
Au-dessus de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 80 cm
En-dessous de 3,20 m de hauteur, elles seront limitées à 20 cm.

Justification :

L'ajustement de la règle d'alignement par rapport aux voies et espaces publics vise à permettre une implantation libre, ceci afin de garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement par une adaptation à celui-ci ; notamment vis-à-vis du Parc Montaleau. L'ajustement de la disposition relative aux saillies a pour objet de contribuer à une certaine souplesse architecturale et à l'animation des façades par la création de balcons

AVANT

Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5° - Disposition inexistante dans le PLU actuel

APRES

5° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

AVANT

Article UE 10 : La hauteur maximale de la construction

2°- Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définie comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée soit affecté aux commerces et dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible. L'emprise du dernier étage ne peut excéder 8 mètres de profondeur avec un faîtage à 17 mètres maximum.
- Le long de l'avenue Maurice Berteaux, un secteur repéré au plan de zonage est destiné à autoriser une hauteur plus importante pour «accompagner» les bâtiments du «Clos de Pacy ».
  Dans ce secteur, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres et la hauteur totale à 19 mètres pour autoriser un étage en retrait.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus défavorable.

3°- Gabarit - enveloppe en limite séparative

Le gabarit-enveloppe en limite séparative s'applique en vis-à-vis d'une limite séparative. Le gabarit-enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

2° - Gabarit sur rue

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définie comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur façade maximale de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible. Un dépassement de 50 cm par rapport au gabarit peut être autorisé seulement pour les bandeaux, corniches, acrotères en saillie.
- Le long de l'avenue Maurice Berteaux, un secteur de hauteur spécifique est repéré au plan de zonage.
  Il est destiné à autoriser, dans ce secteur, une hauteur plus importante que celle autorisée dans le reste de la zone UE.
  Dans ce secteur de hauteur majorée, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres. La hauteur totale, c'est-à-dire comprenant le dernier étage en retrait, sera elle portée à 19,5 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit le plus favorable peut être appliqué sur la profondeur des 20 mètres.

<u>En zone UE a : (secteur de ZAC)</u>

Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se défini comme suit:

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur façade maximale de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres.
  La verticale du gabarit est mesurée au droit de chaque plateau de nivellement d'îlot qui sera établi pour chaque lot de ZAC à bâtir.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement est possible. Néanmoins, 40% de cet étage supplémentaire pourra être réalisé au droit de l'alignement de la façade de chaque bâtiment ou corps de bâtiment.
  Un dépassement de 50 cm par rapport au gabarit peut être autorisé seulement pour les bandeaux, corniches, acrotères en saillie.
- Le long de l'avenue Maurice Berteaux, un secteur de hauteur spécifique est repéré au plan de zonage.
  Il est destiné à autoriser, dans ce secteur, une hauteur plus importante que celle autorisée dans le reste de la zone UE.
  Dans ce secteur de hauteur majorée, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres. La hauteur totale, c'est-à-dire comprenant le dernier étage en retrait, sera elle portée à 19,5 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit le plus favorable peut être appliqué sur la profondeur des 20 mètres ;

3°- Gabarit - enveloppe en limite séparative

Le gabarit-enveloppe en limite séparative s'applique en vis-à-vis d'une limite séparative. Hors de la bande des 20 mètres, le gabarit-enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

Justification :

Compte tenu des importantes différences altimétriques existantes dans le secteur de ZAC et de la création de nouveaux espaces publics, il apparait nécessaire de déterminer des références altimétriques incontestables et vérifiables pour contrôler la hauteur des bâtiments en fonction des profils en long des voiries.

Afin de favoriser une bonne intégration architecturale de l'opération, une réalisation de rez-de-chaussée d'au moins quatre mètres de hauteur est encouragée, qu'elle que soit l'affectation des locaux (commerces, services, logements).

Enfin, une bonne continuité urbaine suivant l'ensemble urbain du Clos de Pacy est favorisée par la redéfinition de la majoration de hauteur sous la forme d'un secteur de hauteur spécifique.

AVANT

Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au « i » de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLU.

APRES

Le projet peut être refusé ou être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti.

Le cahier de recommandations des clôtures est annexé au PLU.

<u>Les saillies</u>

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps comprise) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Les saillies en sous-secteur UEa :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps comprise) ne peut excéder 50% de la surface de la façade.
Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Justification :

L'ajustement des règles de l'article UE 11 se place dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'ensemble que constitue la ZAC Centre-Ville, et pour laquelle ont été définies et concertées des orientations architecturales qui visent à la bonne intégration de l'opération d'ensemble dans son environnement urbain.

AVANT

Article UE 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation l'aires de stationnement

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

2° - Le stationnement des vélos
Dès lors que le projet excède 500 m² de surface de plancher, il doit être prévu des espaces de stationnement deux roues et un local poussette situés en rez-de-chaussée.

Ils doivent correspondre aux besoins liés aux constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

La taille des espaces dédiés doit être adaptée à la nature de l'équipement, à la taille de l'opération et à son mode de fonctionnement.

Pour chaque opération, une aire de stationnement de vélos devra être prévue en RDC pour les visiteurs.

3° - L'accès aux places de stationnement
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

4° - Le stationnement en surface
Il ne peut être inclus dans le calcul des espaces libres, qui correspondent aux espaces non consommés par le bâti, les allées, la voirie, ou les aires de stationnement en surfaces. Il doit être de "pleine terre" et se calcule en % par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

5° - Les dimensions des places de stationnement
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements minimum requis

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2° - Caractéristiques

Constructions à usage d'habitation

Type de logement	Automobiles
Habitation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
Logements locatifs sociaux financés par l'Etat	1 place par logement

Places visiteurs :

Au-delà de 400 m² de surface de plancher, il est demandé une place supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de restaurant

- Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la SHON de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques pour les commerces d'une superficie supérieure à 150 m².

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 150 m²	Non réglementé
surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Constructions à usage de bureaux ou d'activité économique

Surfaces	Automobiles
surface de plancher < ou = 300 m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
surface de plancher > 300 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la ~~SHON~~ surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Automobiles
1 place pour 100 m² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu sur la parcelle.

APRES

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

4° - **Les dimensions des places de stationnement**
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes

	1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 150 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 150 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** **Equipements publics**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, **sans la création de logement supplémentaire**, pourront être autorisés. Les places existantes devront maintenues.

AVANT

Article UE 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Les caractéristiques des espaces libres

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Règlement

Les normes d'espaces libres et de pleine terre

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres : la moitié de la surface située au-delà de la bande des 15 m (superficie S), devra être réalisée en espaces libres et devra comprendre au moins de 20 % de surface en pleine terre. Celle-ci pourra être réalisée libre sur la parcelle.

Les arbres existants situés hors de la bande des 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.80m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.30m
- 0.2 pour les murs végétalisés

APRES

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Les caractéristiques des espaces libres

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Règlement

Les normes d'espaces libres et de pleine terre

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres : au moins 20% de la surface située au-delà de la bande des 15 m devra être réalisée en espaces de pleine terre. La surface de pleine terre est répartie librement sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

La surface de pleine terre à réaliser peut être obtenue en appliquant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure de 0.50m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de terre minimale de 0.5m.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

Dispositions particulières applicables en zone UEa :

- La pleine terre n'est pas imposée.
- La surface réalisée en espace libre devra comprendre une surface végétalisée au moins égale à 50% d'espace libre, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50m, non compris la couche drainante.
- Les espaces libres de construction peuvent être aménagés au-dessus du niveau de RDC.
- Les aires de stationnement en surface ne devront pas obligatoirement être plantées.

Modifications apportées à la ZONE UF

AVANT

Article UF 2 : Les occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les établissements à destination d'entrepôts, à condition que la surface de plancher liée à l'entrepôt ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher totale du projet et que ces derniers soient directement liés à une activité implantée sur le terrain considéré.

APRES

- Les établissements à destination d'entrepôts, à condition que la surface de plancher liée à l'entrepôt ne soit pas supérieure à 80 % de la surface de plancher totale du projet et que ces derniers soient directement liés à une activité implantée sur le terrain considéré.

Justification

La surface de stockage autorisée sur le secteur est portée à 80 % au lieu de 50 % actuellement, afin de permettre le développement économique de l'éco parc (deux projets ont été abandonnés ces dernières années en raison de cette règle jugée trop restrictive).

AVANT

Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règlement

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.
La marge d'isolement est définie suivant le rapport : L (marge d'isolement) = H (hauteur de la construction) divisée par 2, soit L = H/2.
Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
Pas de disposition particulière

APRES

Règlement

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement se calcul au droit de la façade à son point le proche de la limite séparative et est définie suivant le rapport : L (marge d'isolement) = H (hauteur de la construction) divisée par 2, soit L = H/2.

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières
2° - Dispositions particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Article UF 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVANT

Dispositions générales

1° - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

Règlement

1° - Nombre d'emplacements minimum requis

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2° - Caractéristiques

Pour les activités de plus de 250 m² de surface de plancher et recevant des livraisons, au minimum un emplacement adapté devra être réalisé.

Type	Règle

Bureaux	1 place pour 75 m²
Commerces et artisanat	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Entrepôts	1 place pour 250 m² de surface de plancher

APRES

Dispositions générales

1° - Le stationnement des véhicules
Se reporter aux dispositions générales du titre II

2° - Le stationnement des vélos
Se reporter aux dispositions générales du titre II

3° - L'accès aux places de stationnement
Il devra être réalisé en fonction des besoins liés à l'ampleur de l'activité

4° - Dimensions des places de stationnement
La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2.40 de large par 5 m de long.

5° - Le stationnement en surface
Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

1° - Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Logement autorisé dans la zone	Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	
A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher	

Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services
1 place pour 150 m² de surface de plancher
Industrie
1 place pour 150 m² de surface de plancher
Entrepôts
1 place pour 250 m² de surface de plancher

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 3 m² minimum. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
Bureaux et professions libérales	1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum.
Activités **Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher**	1 place minimum pour 10 employés. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination

AVANT

Article UF 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- Représenter au moins 10 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette du projet
- Au minimum 1 arbre sera planté pour 200 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 10% exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.80 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.30 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

APRES

Règlement

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront :

- Représenter au moins 10 % en pleine terre de la surface du terrain d'assiette du projet
- Au minimum 1 arbre sera planté pour 200 m² de surface libre.

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m², la compensation des 10% exigible, pourra être retrouvée en plantant les espaces de dalle de couverture ou de toit terrasse en respectant les coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre
- 0.5 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre inférieure à 0.50 m
- 0.3 pour les surfaces végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 0.30 m et 0.50 m
- 0.2 pour les murs végétalisés

Les toitures végétalisées devront comporter une épaisseur de terre minimale de 0.50.

Modifications apportées à la ZONE N

AVANT

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne les espaces forestiers, parcs urbains et parcs avec des équipements d'intérêt général.
La zone N reconnaît la vocation paysagère et patrimoniale des anciens parcs de châteaux et coulées vertes.
Le classement des parcs urbains est en N ou Ne selon la vocation de ces parcs.
N : parcs dont la qualité paysagère est indéniable où seuls des aménagements très légers peuvent être envisagés.
Ne : parcs ayant vocation à recevoir des constructions ou aménagements d'intérêt général liées à un usage sportif ou culturel.
Nebc : (espaces boisés classés) les bois et forêt dont la protection doit être maximale.

APRES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne les espaces forestiers, les parcs urbains et les parcs supportant des équipements d'intérêt général.

La zone N reconnaît la vocation paysagère et patrimoniale des anciens parcs de châteaux et coulées vertes.

- Dans cette zone N, seuls des aménagements très légers peuvent être envisagés
- Dans cette zone N, deux sous-secteurs ont été identifiés

Le Sous-secteur Ne : ce sous-secteur regroupe les parcs qui vocation à recevoir des constructions ou aménagements d'intérêt général liées à un usage sportif ou culturel.

Le Sous-secteur Nebc : ce sous-secteur regroupe les Espaces Boisés Classés qui sont des bois et forêt dont la protection doit être maximale

AVANT

Article N 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous condition à l'article N2.

APRES

Sont interdits à l'exception de celles admises sous condition à l'article N2

- Tous les travaux sur construction existante
- Tous les changements de destinations
- Toutes les constructions nouvelles mêmes celles ne comportant pas de fonctions
- Tous les aménagements
- Toutes les démolitions

AVANT

Article N 2 - Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

- Les aménagements liés aux usages des parcs et forêts et les ouvrages techniques qui les accompagnent : cheminements (piétons, cyclables), équipements légers de jeux, aménagements paysagers, sous réserve que ces aménagements respectent les servitudes et réglementations de portée générale concernant ces espaces telles qu'elles figurent en annexes du règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils sont autorisés conformément au L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements dans les espaces boisés non classés, lorsqu'ils sont autorisés dans les conditions fixées à l'article L 311-1 du Code Forestier.

Dans le secteur Ne

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, socio-éducatif d'intérêt général et en fonction strictement de l'usage et la destination actuels du lieu.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement sous réserves d'être nécessaires à la fréquentation des équipements admis ci-dessus.

APRES

- Les aménagements liés aux usages des parcs et forêts et les ouvrages techniques qui les accompagnent : cheminements (piétons, cyclables), équipements légers de jeux, aménagements paysagers, sous réserve que ces aménagements respectent les servitudes et réglementations de portée générale concernant ces espaces telles qu'elles figurent en annexes du règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dans les conditions fixées à l'article L341-3 du Code Forestier.
- Exclusivement sur les CINASPICS, les travaux sur constructions existantes.

Dans le sous-secteur Ne

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, socio-éducatif d'intérêt général lorsque l'usage et la destination actuelle sont maintenus.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Les aires de stationnement sous réserves d'être nécessaires à la fréquentation des équipements admis ci-dessus.

AVANT

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

Dans le secteur Ne

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II
L'accès aura un minimum de 3 mètres de largeur.

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, socio-éducatif d'intérêt général et en fonction strictement de l'usage et la destination actuels du lieu.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement sous réserves d'être nécessaires à la fréquentation des équipements admis ci-dessus.

APRES

Dans le sous- secteur Ne

Accès
Se reporter aux dispositions générales du titre II
L'accès aura un minimum de 3 mètres de largeur.

AVANT

Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans le secteur Ne

Se reporter aux dispositions générales du titre II

APRES

Dans le sous- secteur Ne

Se reporter aux dispositions générales du titre II

AVANT

Article N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

APRES

NEANT

AVANT

Article N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ne

Règlement

Afin de contribuer à l'ambiance de Parcs, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

2° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article pourra être autorisé sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit aggravée.

APRES

Dans le sous- secteur Ne

Règlement

Afin de préserver l'ambiance de Parcs, toute construction devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

2° - Dispositions particulières applicables aux extensions de bâtiments existants

L'aménagement ou la surélévation d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les règles du présent article pourra être autorisé sous réserve que la non-conformité aux dites dispositions ne soit pas aggravée.

AVANT

Article N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Ne

APRES

Dans le sous- secteur Ne

AVANT

Article N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ne

APRES

Dans le sous- secteur Ne

AVANT

Article N 9 - L'emprise au sol des constructions

Règlement

Emprise au sol maximale en secteurs Ne

APRES

Règlement

Dans le sous- secteur Ne

AVANT

Article N 10 - La hauteur maximale de la construction

Règlement

SECTEUR	HAUTEUR FAÎTAGE
Ne	12 mètres

APRES

Règlement

SECTEUR	HAUTEUR FAÎTAGE
Sous-secteur Ne	12 mètres

AVANT

Article N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des vélos

Dès lors que le projet excède 500 m² de SHON, des espaces de stationnement deux roues devront être aménagés.

APRES

Le stationnement des vélos

Dès lors que le projet excède 500 m² de surface de plancher, des espaces de stationnement deux roues devront être aménagés.

AVANT

Article N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

En zone Ne

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront représenter au moins 60 % de la surface du terrain en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En zone Nebc (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

APRES

Dispositions générales

Se reporter aux dispositions générales du titre II

Règlement

En sous-secteur Ne

Les espaces libres seront obligatoirement plantés et devront représenter au moins 60 % de la surface du terrain en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En sous-secteur Nebc (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 Code de l'Urbanisme et suivants.

PREFECTURE DU VAL DE MARNE
20 FEV. 2020
Contrôle DE LEGALITE