



MODIFICATION N°1 du Plan Local d'Urbanisme

**REGLEMENT ECRIT
DOSSIER APPROBATION**

**Approuvée par délibération du Conseil de Territoire
en date du 07 février 2024**



BOISSY-SAINT-LÉGER



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE 1 Champ d'application territorial du plan.....	5
ARTICLE 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
ARTICLE 3 Division du territoire en zones	8
ARTICLE 4 Adaptations mineures - ouvrages techniques et services publics	9
ARTICLE 5 Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	10
ARTICLE 6 Obligation de dépôt d'autorisation d'urbanisme pour les démolitions, les clôtures et les ravalements de façade	10
ARTICLE 7 Application des règles dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division.....	10
ARTICLE 8 Éléments du patrimoine remarquables	11
ARTICLE 9 Espaces paysagés protégés	11
ARTICLE 10 Aire d'accueil des gens du voyage.....	11
ARTICLE 11 Les lignes haute tension (HTB)	12
ARTICLE 12 Stationnement	12

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

ARRIVÉE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**14**

Dispositions propres à la zone UA.....	15
Dispositions propres à la zone UB.....	27
Dispositions propres à la zone UC.....	43
Dispositions propres à la zone UD.....	59
Dispositions propres à la zone UE.....	77
Dispositions propres à la zone UF.....	95
Dispositions propres à la zone UG.....	107
Dispositions propres à la zone UH.....	123
Dispositions propres à la zone UI.....	136
Dispositions propres à la zone UN.....	149

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**159**

Dispositions propres à la zone N.....	160
---------------------------------------	-----

ANNEXES**170**

ANNEXE I	Définitions.....	171
ANNEXE II	Liste des emplacements réservés.....	189
ANNEXE III	Espaces boisés classés.....	192
ANNEXE IV	Espaces paysagés protégés au titre de l'article L151-19.....	194
ANNEXE V	Patrimoine bâti au titre de l'article L151-19.....	196
ANNEXE VI	Retrait gonflement des sols argileux.....	199

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE
16 FEV. 2024
ARRIVÉE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, et R.111-15.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

2 - Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 - Les Espaces boisés

Les articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir... :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la

Construction et de l'Habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune. Elles s'organisent de la manière suivante :

- la zone UA est située dans le quartier de la Haie Griselle ;
- la zone UB comprend la gare RER, le boulevard de la gare ainsi que la partie nord de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Paris ;
- la zone UC comprend principalement trois secteurs situés au sud des rues Henri Legros, Louise Chenu et de Sucy. Cette zone comprend un secteur UCa ;
- la zone UD se situe de part et d'autre du boulevard Léon Revillon et de la rue de Paris ;
- la zone UE correspond au quartier du Bois Clary et à la résidence des Bruyères et s'étend sur une partie des quartiers Savereau, du Centre et du Progrès. Elle comprend un secteur UEa ;
- la zone UF se situe dans le quartier de la Haie Griselle en bordure de la RN 19. Elle comprend un secteur UFa ;
- la zone UG se situe de part et d'autre de l'avenue du général Leclerc ;
- la zone UH se situe dans le quartier de la Haie Griselle. Elle est constituée par la résidence des Hautes Varennes ;
- la zone UI est située dans le quartier de la Haie Griselle, proche de la gare du R.E.R. Cette zone comprend un secteur UIa. ;
- la zone UN accueille les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics.

2 - Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger. Elles comprennent les sous secteurs suivants :

- le sous secteur Nb dans lequel se trouvent les bâtiments liés directement aux activités spécifiques du domaine de Grosbois ainsi que la maison forestière ;
- le sous secteur Nc destiné à recevoir un espace vert de loisirs ouvert au public ;

- le sous secteur Ne dans lequel se trouve les bâtiments du centre de loisirs municipal ;
- le sous secteur Nh qui correspond à l'ensemble des mares présentes dans les principaux massifs boisés du territoire communal : le Domaine du Piple, le Bois de l'Eglise, la Forêt de Notre-Dame et le Domaine de Grosbois ;
- le sous secteur Nj réservé aux jardins familiaux ;
- le sous secteur Np qui correspond aux squares situés au sein du tissu urbain de la ville et aux lacs situés dans le quartier de la Haie Griselle.

3 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

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

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

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

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

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
 - les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
 - les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.
- 3 - Tous travaux sur les éléments à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme nécessitent une autorisation de la commune.

ARTICLE 6 - OBLIGATION DE DEPOT D'AUTORISATION D'URBANISME POUR LES DÉMOLITION, LES CLÔTURES ET LES RAVALEMENTS DE FACADE

Par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007, il a été institué l'obligation, sur l'ensemble du territoire de la commune :

- du permis de démolir pour les travaux de démolition
- et de la déclaration préalable pour les clôtures sur rue.

Par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2014, la commune a institué l'obligation d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement.

ARTICLE 7 - APPLICATION DES RÈGLES DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS VALANT DIVISION

En application des dispositions de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme de Boissy-Saint-Léger ne met pas en œuvre la disposition concernant l'application des règles eu égard à l'ensemble du projet. Les règles sont appréciées pour chaque terrain issu du lotissement ou du permis valant division.

ARTICLE 8 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLES

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste des éléments remarquables recensés figure en annexe. Certains sont inventoriés afin d'attirer l'attention des constructeurs et de prendre en compte leur caractère dans les projets. D'autres font l'objet d'une protection réglementaire spécifique dans le règlement. Leur liste figure en annexe du règlement et ils sont repérés sur le document graphique.

La démolition partielle ou totale des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural faisant l'objet de cette protection est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Les « prescriptions de nature à assurer leur protection » sont définies dans les articles 1.1 et 4.5 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 9 - ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS

Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie et le caractère de l'espace vert soient maintenus.

Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

Les "prescriptions de nature à assurer leur protection" sont définies dans l'article 5.3 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 10 - AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Nonobstant l'interdiction des caravanes isolées et mobil homes constituant un habitat permanent, visée aux articles 1 des zones du PLU de Boissy-Saint-Léger, l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage pourra être autorisée en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 24 janvier 2017.

ARTICLE 11 - LIGNES HAUTE TENSION (HTB)

Pour les lignes HTB :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées afin que les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques puissent être réalisés.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour rappel, les prescriptions fixées par le PDUIF concernant les "véhicules individuels motorisés" incluent les voitures et les deux-roues motorisés. Les règles édictées dans l'article 6 des différentes zones englobent donc ces deux catégories.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

Article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation :

"Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables."

Article R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation :

"Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables."

ARTICLE 13 – ACCESSIBILITÉ AU RESEAU ROUTIER, AUX ESPACES PUBLICS, ET À LA MOBILITÉ

Pour rappel, le Plan de Déplacement du Val de Marne (PDVM) 2030 a été adopté par le Conseil départemental le 28 janvier 2019. Ce document qui impulse une nouvelle dynamique en matière de déplacement et qui redéfinit le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des piétons et des cyclistes est annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 14 – DOCUMENT CADRE EN MATIERE DE GESTION DE L'EAU

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2022 (SDAGE)

Pour rappel, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour la période 2022-2027 du bassin Seine-Normandie adopté par le comité de bassin Seine Normandie.

Il décline 5 orientations fondamentales :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral
- Le programme de mesures : le volet opérationnel

Le document est consultable sur le site internet suivant : <https://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence

Le territoire de Boissy-Saint-Léger est situé dans le bassin versant Marne Confluence et est concerné par le SAGE du même nom, déclinant le SDAGE.

ARTICLE 15 – LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. Le zonage pluvial départemental est actuellement en cours de révision.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE
16 FEV. 2024
ARRIVÉE

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est située dans le quartier de la Haie Griselle.

Il s'agit d'une zone accueillant un habitat collectif de grande hauteur implanté au cœur d'espaces verts d'envergure formant le parc habité de la Haie Griselle.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UA.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UA.1.1. **Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

UA.1.2. **Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Dans cette zone soumise aux risques liés aux terrains compressibles, il importe au constructeur :
 - d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
 - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

Article UA.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités, une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée à ces derniers. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 m.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique, au droit des propriétés, offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

SECTION II **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,** **ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article UA.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UA.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UA.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser 25 m.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée afin de pouvoir intégrer les garde-corps ainsi que l'ensemble des édicules et ouvrages techniques à l'arrière de l'acrotère.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ou ouvrages publics et d'intérêt collectif (château d'eau, réseau hertzien...).

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 m.

UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées. Ce retrait sera au maximum de 3 m.

Les accès aux parkings, et si possible leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie publique.

Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, contribuer à maintenir l'ordonnancement architectural déjà constitué et l'aspect général du quartier.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie et à la collecte de déchets.

UA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

En cas de retrait, celui-ci sera calculé selon les cas de la façon suivante :

- si la façade comporte des vues directes : les constructions devront être implantées à 8 m au moins des limites séparatives concernées ;
- si la façade ne comporte pas des vues directes : les constructions devront être implantées à 3 m au moins des limites séparatives concernées.

Dans tous les cas, les retraits ne pourront être inférieurs à 3 m.

UA.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UA.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UA.4.1. Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UA.4.2. Composition des constructions

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction seront interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

UA.4.3. Clôtures

Les clôtures sont interdites à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.

Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à maille rigide, et monté sur des poteaux métalliques.

Leur hauteur maximum sera limitée à 2,20 m.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

Ce type de clôture pourra être doublé d'une haie végétale.

Article UA.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts.

Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA.5.2. Espaces verts

La surface des espaces verts représentera au moins 60 % de la surface du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 40 % de la surface du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts. Les arbres devront être implantés en pleine terre ou à défaut dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20 m.

Des règles différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 minimum de stationnement par logement ¹
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 place minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ²
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ³
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum 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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, 1 place minimum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher

¹ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

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

³ Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

Sauf disposition contraire figurée au plan, il est préconisé que les propriétés situées à l'angle de deux voies, supportent un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UB.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

UB.3.4.1. Règles générales

- 1 - Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement :
 - les constructions pourront être édifiées sur les limites séparative ou en retrait ;
 - dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application de la règle précédente devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite ;
 - sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers visés à l'article UB.3.4.2. (règles particulières).
- 2 - Au delà de cette bande de 25 m :

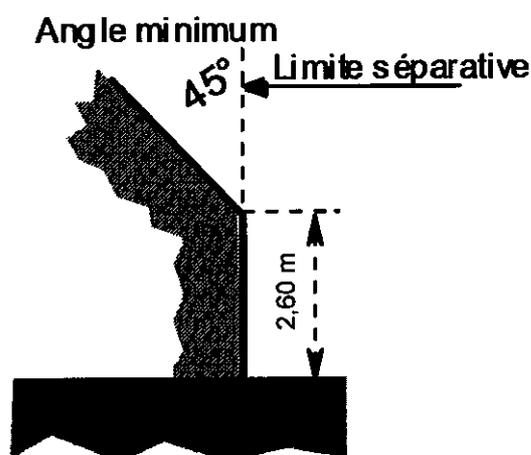
Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives sauf cas particuliers visés à l'article UB.3.4.2. (règles particulières).
- 3 - La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 2,60 m ne seront pas pris en compte dans la longueur des pignons dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.
- 4 - En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :
 - à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
 - à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- 5 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

UB.3.4.2. Règles particulières

- 1 - Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,60 m pourront être construits en limite séparative conformément au schéma ci-dessous :



- 2 - Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales ;
- pour les bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UB.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

UB.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UB.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.4.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UB.4.2. Composition des constructions

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés

de façon à éviter toute salissure des façades.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories:

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique ou d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projets d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les projets d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour les façades principales ou donnant sur rue.

UB.4.3. Clôtures

UB.4.3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées, les canisses sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UB.4.3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

UB.4.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

UB.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle,

lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux...) pourra être imposée ;

- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façade doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Dans le cas de péril imminent, une démolition/reconstruction pourra être autorisée à la condition d'une reconstruction à l'identique des façades visibles depuis l'espace public.

Article UB.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB.5.2. Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 25 % de la surface totale du terrain.

Des règles différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage.

UB.5.3. Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 m du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale ainsi que la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

Article UB.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 minimum de stationnement par logement ⁴
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum de stationnement par logement ⁵

⁴ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

⁵ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ⁶
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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher entre 100 m ² et 200 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules non motorisés sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	A partir d'opérations de plus de deux logements : <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 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 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.

⁶ Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

<p>Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</p>	<p><u>Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</u> : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
<p>Locaux d'activités</p>	<p><u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
<p>Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics</p>	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;

- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie. Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UB.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne. ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les

eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC comprend principalement trois secteurs situés au sud des rues
Henri Legros, Louise Chenu et de Sucy.
Cette zone comprend un secteur **UC a**.

Il s'agit d'une zone accueillant de l'habitat collectif.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UC.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UC.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage principal d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage.
- 6 Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame, identifié au plan de zonage : toute construction de toute nature excepté celle indiquée dans l'article 1.2.

UC.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux" figurant dans l'annexe VI, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux» figurant dans l'annexe VI.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 5 - Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame identifié au plan de zonage, seuls seront autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes s'ils sont situés à l'intérieur du site urbain constitué. Les constructions ne pourront jamais progresser au-delà de la limite du site urbain constitué vers les massifs forestiers.

Article UC.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités, une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée à ces derniers. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 m.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique, au droit des propriétés, offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

SECTION II **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,** **ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article UC.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UC.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UC.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à 12 m.

Au-dessus de la hauteur à l'égout du toit, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher d'une hauteur plafond de 3 m maximum ;
- soit un attique en retrait d'au moins 2 m et d'une hauteur maximum de 3 m.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée afin de pouvoir intégrer les garde-corps ainsi que l'ensemble des édicules et ouvrages techniques à l'arrière de l'acrotère.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Dans tous les cas, la hauteur plafond à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 m.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UC.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• En zone UC :

Les constructions devront être édifiées, sauf indication contraire portée au plan, à au moins 5 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 8 m. Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

• Dans le secteur UCa :

Les constructions nouvelles devront être implantées, à l'alignement ou en retrait, dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité. Au delà de cette bande, à l'exception des annexes dont l'ensemble occuperait une surface au sol au plus égale à 30 m² avec une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,60 m, les constructions nouvelles sont interdites. Cette bande constructible de 25 m sera également applicable par rapport aux voies privées existantes ou futures d'une largeur d'au moins 5 m sous réserve qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés.

Sur la rue de Valenton, en sus d'une implantation des constructions nouvelles dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité, un retrait de 3 m de l'alignement sera imposé.

Dans le secteur dit de la « Résidence des Bruyères », délimité par l'avenue des Châtaigniers, la rue de Marolles et la forêt de Notre-Dame, les constructions devront être édifiées à au moins 5 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement

de la voie) ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 8 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie, à la collecte de déchets et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, il est préconisé que les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

UC.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

UC.3.4.1. Règles générales

1 - Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparative ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application de la règle précédente devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

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

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

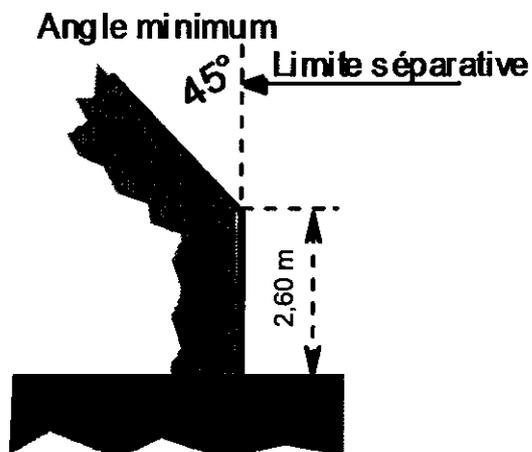
Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

3 - La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 2,60 m ne seront pas pris en compte dans la longueur du pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

4 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

UC.3.4.2. Règles particulières

- 1 - Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,60 m pourront être construits en limite séparative conformément au schéma ci-dessous :



La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 m.

- 2 - Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales ;
- pour les bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UC.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

UC.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UC.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.4.1. Dispositions générales

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

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UC.4.2. Composition des constructions

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés

de façon à éviter toute salissure des façades.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories:

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique ou d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projets d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les projets d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour les façades principales ou donnant sur rue.

UC.4.3. Clôtures

UC.4.3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement

enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UC.4.3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UC.4.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

UC.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façade doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Dans le cas de péril imminent, une démolition/reconstruction pourra être autorisée à la condition d'une reconstruction à l'identique des façades visibles depuis l'espace public.

Article UC.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

UC.5.2. Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface totale du terrain.

Des règles différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif avec une surface réservée aux espaces verts en pleine terre représentant au moins 30 % de la surface du terrain.

Article UC.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 minimum de stationnement par logement ⁷
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 place minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ⁸
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ⁹
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement

⁷ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

⁸ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

⁹ Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, 1 place minimum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher < 200 m ²	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 4
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

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

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m² minimum <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>
Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.

<p>Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</p>	<p><u>Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</u> : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
<p>Locaux d'activités</p>	<p><u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
<p>Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour

assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie. Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UC.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD se situe de part et d'autre du boulevard Léon Revillon et de la rue de Paris.

Il s'agit d'une zone accueillant essentiellement un habitat composé de maisons de villes accolées et à l'alignement et de petits immeubles de rapport.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UD.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UD.1.1. **Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - La transformation en habitation de surfaces de commerce ou de bureau en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, des constructions situées de part et d'autre de la rue de Paris.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage principal d'entrepôt.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage.
- 7 - Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame, identifié au plan de zonage : toute construction de toute nature excepté celle indiquée dans l'article 1.2.

UD.1.2. **Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

4 - Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame identifié au plan de zonage, seuls seront autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes s'ils sont situés à l'intérieur du site urbain constitué. Les constructions ne pourront jamais progresser au-delà de la limite du site urbain constitué vers les massifs forestiers.

Article UD.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités, une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée à ces derniers. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 m.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique, au droit des propriétés, offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

SECTION II **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,** **ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article UD.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UD.3.1. Emprise au sol

1 - Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou, pour les voies privées existantes ou futures ouvertes à la circulation, de la limite tenant lieu d'alignement :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre 100 % dans la bande des 15 premiers mètres. Au-delà de celle-ci, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) sera limitée à 40% de la partie restante du terrain.

2 - Au delà de cette bande de 25 m :

Les constructions nouvelles sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UD.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à 9 m.

Au-dessus de la hauteur à l'égout du toit, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher d'une hauteur plafond de 3 m maximum ;
- soit une toiture terrasse sous réserve qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée afin de pouvoir intégrer les garde-corps ainsi que l'ensemble des édicules et ouvrages techniques à l'arrière de l'acrotère.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Les toitures terrasses (accessibles ou non), en bordure de la rue de Paris, sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UD.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou, pour les voies privées existantes ou futures ouvertes à la circulation, de la limite tenant lieu d'alignement :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité. Cette bande constructible de 25 m sera également applicable par rapport aux voies privées existantes ou futures d'une largeur d'au moins 5 m sous réserve qu'elles soient ouvertes à la circulation et qu'elles desservent plusieurs propriétés.

Dans cette bande de 25 m mentionnée ci-dessus, les constructions nouvelles pourront s'implanter soit en retrait, soit à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan et cas particuliers mentionnés ci-dessous :

- les constructions édifiées le long de la rue de Paris, dans sa partie située entre la rue de Sucy et la rue de la Fontaine, devront être implantées à l'alignement ;
- les constructions édifiées le long du boulevard Léon Revillon pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 4,00 m par rapport à ce dernier.

UD.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

UD.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UD.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UD.4.1. Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UD.4.2. Composition des constructions

Le traitement des façades devra respecter l'architecture existante (rythmes horizontaux des soubassements, bandeaux et corniches, rythme verticaux des chaînes d'angles et des percements).

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Sur la rue de Paris, les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

En cas d'intervention sur constructions existantes :

- les baies ne devront pas être bouchées (même partiellement),
- les menuiseries devront garder la même géométrie et les mêmes proportions; sauf en cas de projet permettant de rétablir les éléments d'origine.

Les systèmes d'occultations devront respecter avant tout la cohérence de la façade et les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

En cas d'intervention sur constructions existantes :

- le remplacement des occultants devra se faire dans le style d'origine du bâtiment ;
- les volets en bois seront soit pleins suivant le modèle briard, soit persiennés à lames arasées à la française. Les volets à barres et écharpes sont interdits sur le bâti ancien, ainsi que les volets d'aspect pvc y compris les volets roulants ;
- les menuiseries et volets en bois seront peints, le bois ne doit pas être laissé naturel.

Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les matériaux de couvertures devront être la tuile plate petit moule (50 à 80 au m²), l'ardoise naturelle, ou le zinc pré-patiné ; cependant des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de reprise de rénovation de toitures existantes et pour les annexes.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

UD.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façade doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Dans le cas de péril imminent, une démolition/reconstruction pourra être autorisée à la condition d'une reconstruction à l'identique des façades visibles depuis l'espace public.

Article UD.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UD.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UD.5.2. Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface totale du terrain comprise en dehors de la bande des 15 m. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface totale du terrain.

Des règles différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage.

UD.5.3. Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 m du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

Article UD.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 minimum de stationnement par logement ¹⁰
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 place minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹¹
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹²
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum 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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, 1 place minimum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher entre 100 m ² et 200 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

¹⁰ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme¹¹ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme¹²
Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

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

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m² minimum <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>
Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	<p><u>Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</u> : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
Locaux d'activités	<p><u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>

<p>Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>
---	--

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UD.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie. Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UD.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne. ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;

- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs du Bois Clary et de la résidence des Bruyères et s'étend sur une partie des quartiers Savereau, du Centre et du Progrès.

Elle comprend un secteur UEa.

Il s'agit d'une zone accueillant un habitat pavillonnaire.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UE.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage.
- 6 - Dans le secteur UEa, qui est concerné par des problèmes d'inondation récurrents des sous sols en raison du débordement des nombreux rus de la forêt : la construction et la reconstruction des sous-sols.
- 7 - Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée couverte et sa couverture par une dalle rendent impossible toutes constructions.
- 8 Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame, identifié au plan de zonage : toute construction de toute nature excepté celle indiquée dans l'article 1.2.

UE.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux" figurant dans l'annexe VI, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux» figurant dans l'annexe VI.

- 2 - Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient d'une superficie inférieure à 200 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient d'une superficie inférieure à 200 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6 - Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame identifié au plan de zonage, seuls seront autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes s'ils sont situés à l'intérieur du site urbain constitué. Les constructions ne pourront jamais progresser au-delà de la limite du site urbain constitué vers les massifs forestiers

Article UE.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UE.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 150 m².

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UE.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 7 m et la hauteur maximale de plafond des constructions est fixée à 9 m soit un niveau maximum de R+1+C.

La hauteur maximale à l'acrotère des constructions est fixée à 7 m.

La hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes

Il ne sera pas fait application de la hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère pour les équipements publics, qui pourront atteindre la hauteur plafond de 9 m définies ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UE.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être édifiée à au moins 5 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie, à la collecte de déchets ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, il est préconisé que les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur.

UE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

UE.3.4.1. Règles générales

1 - Dans une bande de 20 m comptée au delà de la marge de reculement de 5 m fixée à l'article UE.3.3, les constructions sont autorisées, sauf dans les cas visés par les règles particulières, dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 m, ou comprise entre 14 et 18 m, un retrait au moins est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf dans les cas visés par les règles particulières.

2 - Au delà de cette bande de 20 m :

- les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives sauf cas particuliers visés dans l'article UE.3.4.2 (règles particulières).

3 - La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 2,60 m ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

4 - En cas de retrait des limites séparatives latérales, celui-ci devra être au moins égal :

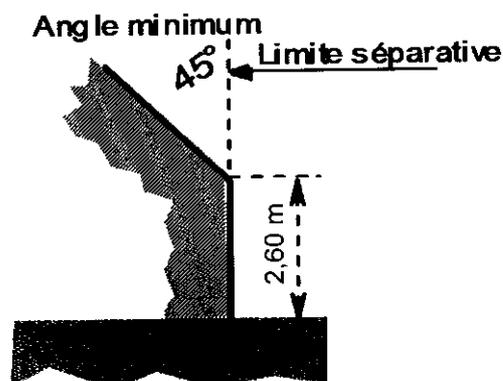
- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 4,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m.

La distance de retrait des limites séparatives de fond de parcelle devra être au moins égale à 10 mètres.

UE.3.4.2. Règles particulières

- 1 - Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,60 m pourront être construits en limite séparative conformément au schéma ci-dessous :



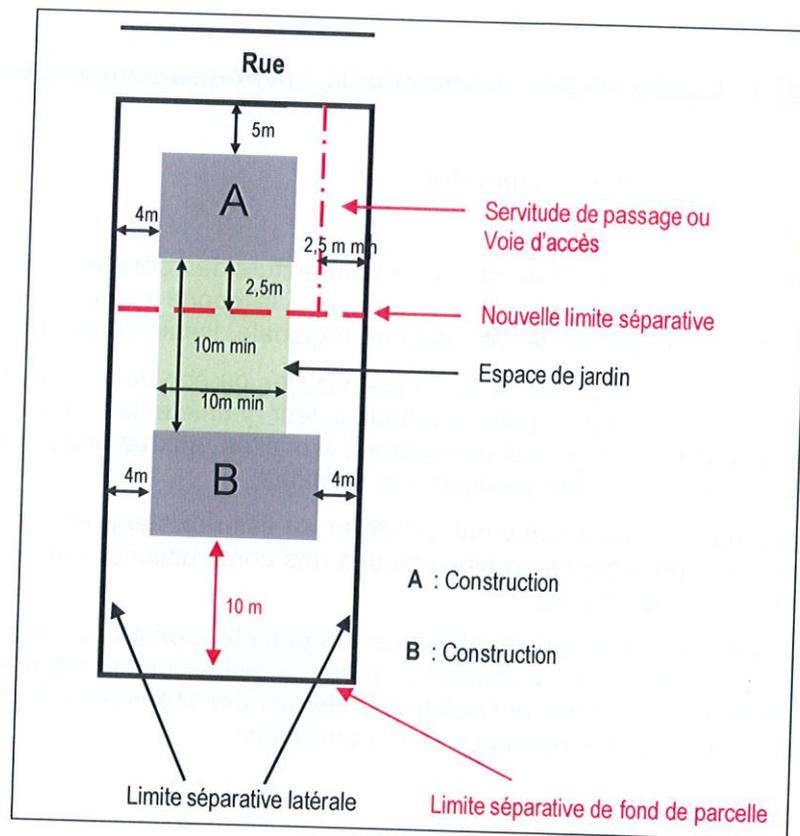
- 2 - Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UE.3.4.3. Cas d'une division parcellaire

Dans le cas d'un terrain issu d'une division parcellaire effectuée après la date d'approbation de la présente procédure de modification (07/02/2024), la construction devra être implantée en retrait de toutes les limites séparatives, quel que soit la taille du terrain nouvelle créé. Les distances de retrait doivent respecter les règles générales définies à l'article UE.3.4.1.

Un espace de jardin présentant une largeur et une longueur de 10 m minimum devra être réservé entre la ou les constructions existantes et la construction projetée conformément aux dispositions figurant à l'article UE.5.4.



UE.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 16 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes (abris de jardin...) de 10 m² maximum.

UE.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UE.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.4.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UE.4.2. Composition des constructions

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Chaque façade présentant une unité de volume et d'aspect ne doit pas excéder un linéaire de 15 m.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie.

En cas d'implantation en limite séparative, les débords de toiture sont interdits.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories:

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique ou d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projets d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les projets d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour les façades principales ou donnant sur rue.

UE.4.3. Clôtures

UE.4.3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Concernant les portails, il est recommandé pour des questions d'esthétisme, qu'ils soient ajourés.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UE.4.3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UE.4.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

UE.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façade doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Dans le cas de péril imminent, une démolition/reconstruction pourra être autorisée à la condition d'une reconstruction à l'identique des façades visibles depuis l'espace public.

Article UE.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Afin d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales le revêtement des places de stationnement aériennes doit être réalisé avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UE.5.2. Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 50% de la surface totale du terrain.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface réservée aux espaces verts en pleine terre représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage.

Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée couverte et sa couverture par une dalle rendent impossible les plantations d'arbres et de végétaux à grande racine.

UE.5.3. Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 m du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

UE.5.4. Traitement des espaces libres en cas de division parcellaire

Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 10 m et une longueur minimale de 10 m.

Article UE.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le revêtement des places de stationnement aériennes doit être réalisé avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Cette disposition ne s'impose pas pour les places réalisées sur les parties supérieures des sous-sols.

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 minimum de stationnement par logement ¹³
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 2 place minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹⁴
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹⁵
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum 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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place maximum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2

¹³ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

¹⁴ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

¹⁵ Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

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

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

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

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m² minimum <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>
Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.
Locaux d'activités	<p><u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p>

	<p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>
--	--

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UE.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 2,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie. Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 2,50 m s'il dessert jusqu'à un logement et de 4 m s'il dessert deux logements ou plus.

A partir de 30 m de long, les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article UE.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne. ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les

études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées ;
- un dispositif d'assainissement individuel peut être admis et ce en conformité avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Dans tous les cas, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour que la construction puisse être raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur ;
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique « toutes eaux ») suivie d'un élément épurateur ; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol ;
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés...) est autorisé dans certaines circonstances.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone UF se situe dans le quartier de la Haie Griselle en bordure de la RN. 19.

Elle comprend un secteur **UFa**.

Il s'agit des parcs d'activités industrielles, artisanales et commerciales de la Haie Griselle et des Hautes Varennes.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UF.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UF.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

• De plus, dans le secteur UFa sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

UF.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1 - Les constructions à usage industriel et artisanal à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

• De plus, dans le secteur UFa :

La carte "retrait-gonflement des sols argileux" figurant dans l'annexe VI, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux» figurant dans l'annexe VI.

Article UF.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UF.3 : Volumétrie et implantation des constructions**UF.3.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75%.

- **Dans le secteur UFa :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 55%.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UF.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur plafond maximale des constructions est fixée à 12 m, cheminées exclues.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UF.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées, sauf indication contraire portée au plan, à au moins 3 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation.

• Dans le secteur UFa :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement. Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies publiques, un surplomb du domaine public pourra être admis, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie, à la collecte de déchets ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UF.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait avec, dans ce cas, un minimum de 3 m.

UF.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres, les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait avec un minimum de 3 m.

UF.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UF.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

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

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Le bardage est autorisé.

En cas de clôtures, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 m. Elles devront être constituées, hormis les piliers, par un grillage à mailles rigides ou par une grille le tout devant être peint (une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 m pourra être admise et les coffrets "électricité ou gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,10 m.). Cette hauteur maximum est portée à 2,40 m pour les clôtures bordant les emprises ferroviaires.

Pour les clôtures ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé, hormis une haie végétale.

Pour l'ensemble des clôtures, les diverses hauteurs définies précédemment pourront être modifiées dans le cas où la clôture sert à la fois de mur de soutènement.

Règles applicables dans le sous-secteur UFa :

UFa.4.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

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

UFa.4.2. Composition des constructions

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boîtes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

UFa.4.3. Clôtures

UFa.4.3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 m maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2,00 m pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UFa.4.3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UFa.4.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UF.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UF.5.1. Traitement des espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts et plantées.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Lorsqu'elles sont incompatibles avec l'exploitation du réseau, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux emprises ferroviaires.

• Dans le secteur UFa :

Les surfaces affectées au stationnement ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

UF.5.2. Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 10 % de la surface totale du terrain. Ces espaces de pleine terre devront être paysagés.

- **Dans le secteur UFa :**

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain. Ces espaces de pleine terre devront être paysagés. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 20 % de la surface totale du terrain.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Article UF.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, 1 place minimum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher < 300 m ²	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher
Surface de plancher > 300 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 4.
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Locaux d'activités et industriels	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité
--	--

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

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

Places de stationnement pour les vélos	
Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	<p><u>Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</u> : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
Locaux d'activités et industrie	<p><u>Pour les activités et l'industrie</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p>

	<p>Pour les établissements scolaires : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>
--	---

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels, artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UF.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes :

- avoir une chaussée permettant le croisement des camions ;
- avoir des trottoirs pour piétons ;
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés afin de permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre.

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur.

• Dans le secteur UFa :

La largeur d'emprise de la voirie devra au moins être égale à 9 m, et permettre le stationnement latéral.

Article UF.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne. ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes devront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages

spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG se situe de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc.

Il s'agit d'une zone accueillant un habitat varié et des activités.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UG.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UG.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

UG.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux" figurant dans l'annexe VI, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux» figurant dans l'annexe VI.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

UG.5.2. Espaces verts

La marge de recul de 4 m de profondeur (éditée dans l'article UG.3.3) devra faire l'objet d'un aménagement paysagé végétalisé. Il pourra être dérogé à cette règle pour les constructions nouvelles dont les rez-de-chaussée seront destinés à de l'activité.

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 25 % de la surface du terrain.

La bande non construite des fonds de parcelle, située en limite des zones UE et UCa, devra être plantée de manière à former un écran végétal.

Des règles différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UG.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 minimum de stationnement par logement ¹⁶
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 4,5 place minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹⁷
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement

¹⁶ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

¹⁷ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹⁵
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum 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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, 1 place minimum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 4
Hôtels	1 place pour 4 chambres
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

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

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m² minimum <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>

¹⁵ Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	<p><u>Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</u> : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
Locaux d'activités	<p><u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UG.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie. Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UG.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

La zone UH se situe dans le quartier de la Haie Griselle
Elle est constituée par la résidence des "Hautes Varennes".

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire dense, réalisée sous forme de
lotissement.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UH.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UH.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage de commerces et de services.

2 - Les constructions à usage d'activités secondaires et tertiaires

3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

UH.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sans objet.

Article UH.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UH.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UH.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UH.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à 7 m.

La hauteur maximale de plafond des constructions est fixée à 10 m.

La hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Il ne sera pas fait application de la hauteur à l'égout du toit pour les équipements publics, qui pourront atteindre la hauteur plafond de 10 m définies ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UH.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être édifiée à au moins 4 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;

- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie, à la collecte de déchets ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, il est préconisé que les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur.

UH.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

UH.3.4.1. Règles générales

1 - Dans une bande de 20 m comptée au delà de la marge de reculement de 4 m fixée à l'article UH.3.3, les constructions sont autorisées, sauf dans les cas visés par les règles particulières, dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 m, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait ;
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 m ou comprise entre 14 et 18 m, un retrait au moins est obligatoire ;
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives ;

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite ;

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf dans les cas visés par les règles particulières.

2 - Au delà de cette bande de 20 m :

- les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives sauf cas particuliers visés dans l'article UH.3.4.2 (règles particulières).

3 - La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 2,60 m ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure ou leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

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

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

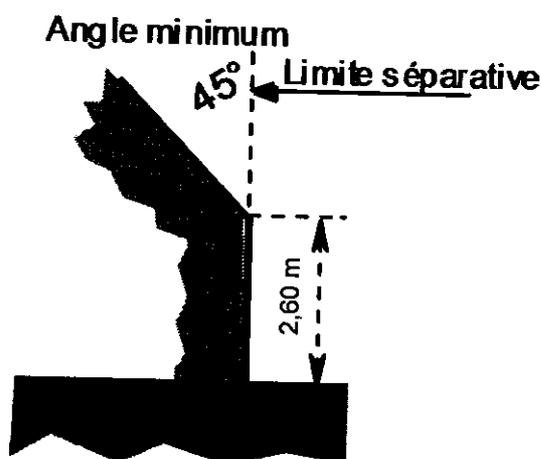
Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé

ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- 5 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

UH.3.4.2. Règles particulières

- 1 - Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,60 m pourront être construits en limite séparative conformément au schéma ci-dessous :



- 2 - Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales ;
- pour les constructions et installation nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UH.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 3,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

UH.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UH.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH.4.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UH.4.2. Composition des constructions

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction seront interdits.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories:

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique ou d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projets d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les projets d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour les façades principales ou donnant sur rue.

UH.4.3. Clôtures

UH.4.3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 0,40 m de hauteur.

Les clôtures bordant l'avenue Georges Brassens pourront comporter des parties pleines d'une hauteur de 0,60 m.

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'éléments ajourés en bois teinté de préférence devront s'inscrire dans le gabarit des clôtures existantes.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,20 m pour les clôtures situées en bordures des voies internes à la zone et à 1,50 m pour les clôtures situées en bordure de l'avenue Georges Brassens.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Concernant les portails, il est recommandé pour des questions d'esthétique, qu'ils soient ajourés.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UH.4.3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

Article UH.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UH.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface du terrain.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

UH.5.2. Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront

être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface réservée aux espaces verts en pleine terre représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage.

Article UH.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 place minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum de stationnement par logement
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ¹⁹
Installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

¹⁹ Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

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

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m² minimum <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UH.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 2,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie, hormis sur l'Avenue Georges Brassens où aucun accès particulier n'est admis.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 2,50 m s'il dessert jusqu'à deux logements et de 4 m s'il dessert plus de deux logements.

Article UH.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne. ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R

214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

La zone UI est située dans le quartier de la Haie Griselle,
aux abords de la gare du R.E.R.

Il s'agit du secteur de la ZAC la Charmeraie et de ses environs qui accueille aujourd'hui un centre commercial, des bureaux, de l'habitat collectif et des locaux d'activités. Cette zone va être pour partie restructurée via le projet de la ZAC.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UI.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UI.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

UI.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

Article UI.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux, une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée à ces derniers. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 m.

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique, au droit des propriétés, offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI.3 : Volumétrie et implantation des constructions**UI.3.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60 %.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

• Dans le secteur UIa :

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100%.

UI.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser 25 m.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée afin de pouvoir intégrer les garde-corps ainsi que l'ensemble des édicules et ouvrages techniques à l'arrière de l'acrotère.

Dans tous les cas, la hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes.

Une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 m.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UI.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées. Ce retrait sera au minimum de 5 m.

Les accès aux parkings, et si possible leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie publique.

Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, contribuer à maintenir l'ordonnancement architectural déjà constitué et l'aspect général du quartier.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie, à la collecte de déchets ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UI.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative seront, si possible, accolées aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait, celui-ci sera calculé selon les cas de la façon suivante :

- si la façade comporte des vues directes : le retrait correspondra à la hauteur de la façade du bâtiment ;
- si la façade ne comporte pas des vues directes : le retrait correspondra à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment.

La largeur des vues directes à réserver par rapport aux limites séparatives est d'au moins 8 m.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distancerequise lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture, situés à moins de 2,50 m de la limite séparative ou sur des espaces publics.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourront excéder un linéaire total de 15 m.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

UI.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Ceci n'est pas valable pour les annexes.

UI.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Article UI.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI.4.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UI.4.2. Composition des constructions

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

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement en superstructure non intégrés ou non accolés à la construction seront interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

UI.4.3. Clôtures

Les clôtures ne seront autorisées que si elles s'insèrent dans l'environnement et le paysage urbain du parc habité de la Haie Griselle. Elles devront se fondre dans le paysage urbain et respecter les principes d'aménagement du parc habité existant.

Les clôtures végétales et paysagères seront à privilégier.

Dans le cas où les clôtures végétales ne seraient pas suffisantes, une clôture composée d'un mur bahut surmonté par des éléments à claire voie doublés ou non d'une haie végétale pourrait être autorisée. Les éléments en claire voie seraient alors composés de matériaux naturels.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 1,80 m et le mur bahut ne mesurera pas plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

UI.4.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur...) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

Article UI.5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI.5.1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de circulation seront obligatoirement traitées en espaces verts.

Les surfaces affectées au stationnement, aux aires de stabulation des containers OM et aux cheminements des piétons ne pourront être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

UI.5.2. Espaces verts

La surface des espaces verts représentera au moins 35 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 25 % de la surface totale du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts. Les arbres devront être implantés en pleine terre ou à défaut dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

• **Dans le secteur U1a :**

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas.

Article UI.6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

Les espaces à réserver devront être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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 minimum de stationnement par logement ²⁰
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ²¹
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum de stationnement par logement ²²
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 maximum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher < 200 m ²	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2
200 m ² < surface de plancher < 5 000 m ²	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher ou 1 place minimum pour 80 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 4
Hôtels	1 place pour 4 chambres

²⁰ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

²¹ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

²² Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

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.
--	--

Places de stationnement pour les aires de livraison	
Commerces	1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente
Bureaux	1 aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules non motorisés sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos	
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m² minimum <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.</p>
Bureaux et professions libérales	1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	<p>Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du code de la construction et de l'habitation, 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination</p>
Locaux d'activités	<p><u>Pour les activités</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p>

	Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p><u>Pour les équipements publics</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><u>Pour les établissements scolaires</u> : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p>Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.</p>

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement devra permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements artisanaux et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à leur sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

La taille minimale pour chaque emplacement est fixée à 2,50 x 5,00 m.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions explicitées ci-avant, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 200 m ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UI.7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagé. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Dans tous les cas, la façade du terrain sur les voies ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :

- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 m mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement sur rue ;
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie. Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.

Article UI.8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositions :

- du règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne. ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européennes, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur

un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

La zone UN accueille les installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et aux services publics.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURES D'ACTIVITE

Article UN.1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UN.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 – Les constructions à usage d'habitation.
- 2 – Les constructions à usage de commerces et d'activités de service.
- 3 – Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 4 – Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 – L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 – Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage.
- 7 – Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée couverte et sa couverture par une dalle rendent impossible toutes constructions.
- 8 – Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame, identifié au plan de zonage : toute construction de toute nature excepté celle indiquée dans l'article 1.2.

UN.1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 – La carte "retrait-gonflement des sols argileux" figurant dans l'annexe VI, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions,

installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux» figurant dans l'annexe VI.

- 2 – Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement ou au gardiennage des équipements d'intérêt collectifs et des services publics.
- 3 – Les installations classées à à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements publics.
- 4 – Dans « l'espace lisière » des massifs des forêts de Grobois et Notre Dame identifié au plan de zonage, seuls seront autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes s'ils sont situés à l'intérieur du site urbain constitué. Les constructions ne pourront jamais progresser au-delà de la limite du site urbain constitué vers les massifs forestiers

Article UN.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,** **ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article UN.3 : Volumétrie et implantation des constructions

UN.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 75% de la superficie du terrain

UN.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur plafond maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser 15 m.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques et spécifiques tels que des mâts d'éclairages ou un mur d'escalade.

UN.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

UN.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

UN.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres, les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

UN.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique

Article UN.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**UN.4.1. Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UN.4.2. Composition des constructions

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

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

UN.4.3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,00 m de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m X 0,40 m (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 m maximum). Cependant une clôture plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

Sont interdits :

- les plaques de béton pleines ou ajourées ;
- les enduits lisses ;
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture ;
- les éléments opaques ou translucides qui obstruent les parties ajourées constituées de bois de PVC ou de grilles métalliques ;

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics).

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 m de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

- **Dans le secteur Ne '**

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., du centre de loisirs municipal ne devra pas dépasser 20% de la superficie du terrain.

N.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur plafond maximale autorisée pour les extensions et les nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 m.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. -

- **Dans le secteur Nj :**

La hauteur plafond maximale autorisée pour les extensions et les nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3 m.

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions et les nouvelles constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les extensions et les nouvelles constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

N.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les unes par rapport aux autres, les extensions et les nouvelles constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**N.4.1. Dispositions générales**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue d'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou à l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

N.4.2. Composition des constructions

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

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînages d'angles...) qui participent à l'ordonnement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories :

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique ou d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projets d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les projets d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour les façades principales ou donnant sur rue

Concernant l'implantation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques et afin d'éviter de possibles problèmes d'intégration, une distinction, entre le bâti existant et les constructions neuves, il est conseillé de prendre des préconisations adaptées. Comme pour l'isolation par l'extérieur, les constructions existantes sont hiérarchisables par catégories.

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti et en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol, sera privilégiée.

Pour les constructions ordinaires, récentes, et sans visibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades et de préférence ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture; de respecter obligatoirement la pente existante de la toiture; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures); de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

N.4.3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 m.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

N.4.4. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre d' l'article L.151-19 du Code d' l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre d' l'article L.151-19 du Code d' l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, élément d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux...) pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévation d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés ;
- tous les travaux de façade doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

Dans le cas de péril imminent, une démolition/reconstruction pourra être autorisée à la condition d'une reconstruction à l'identique des façades visibles depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N.5.1. Traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

N.5.2. Espaces verts

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée couverte et sa couverture par une dalle rendent impossible les plantations d'arbres et de végétaux à grande racine.

N.5.3. Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre d' l'article L.151-19 du Code d' l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre d' l'article L.151-19 du Code d' l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 m du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale ainsi que la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

Article .6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation dans les quartiers avoisinants.

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

SECTION III **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

Article .7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou d' l'ensemble des constructions envisagées. Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau respectera les dispositifs :

- du règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et du zonage pluvial départemental en ce qui concerne les réseaux départementaux. Le RSDA révisé a été adopté le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne ;
- du règlement de l'assainissement territorial en ce qui concerne les réseaux territoriaux.

Il faudra en règle générale améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu, en respectant le SDAGE 2022 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application en 2022.

Pour les raccordements au réseau territorial des eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté Européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Il est préconisé que les eaux de toitures soient infiltrées sur la parcelle, ou stockées à des fins d'arrosage sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol

concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

Le service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un réseau de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes.

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

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

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts peuvent faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage si cela est nécessaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais les travaux de branchement en eau potable, en électricité et au réseau d'eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Dispositions spécifiques pour les Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et Installations classées protection de l'environnement (ICPE)

Règle applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

ANNEXES

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

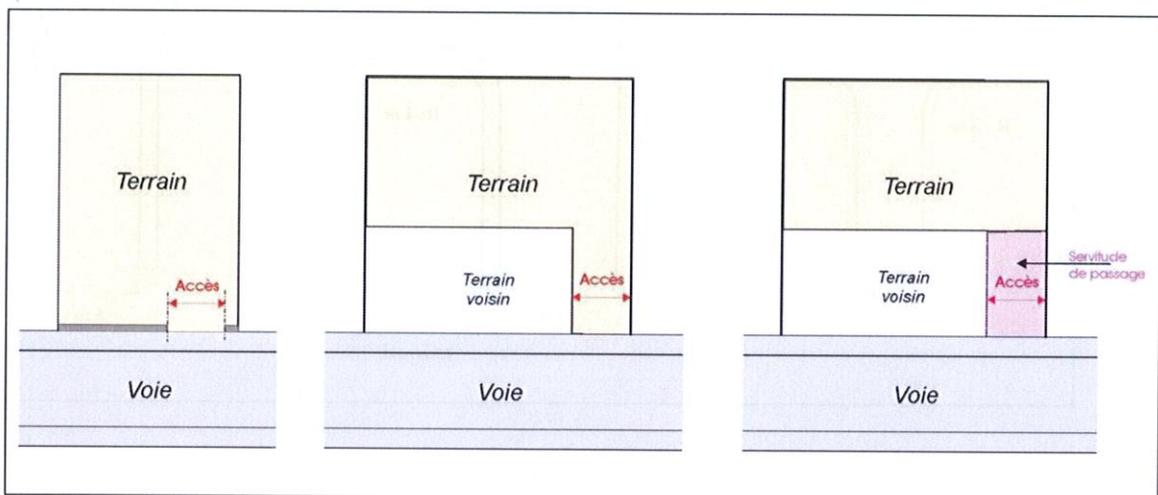
ARRIVÉE

ANNEXE I

DÉFINITIONS

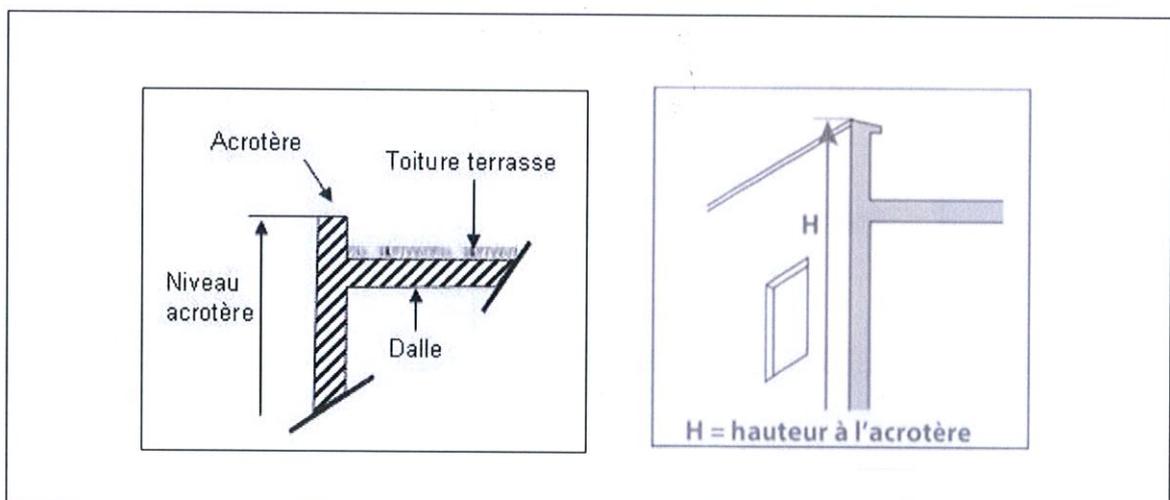
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fond voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



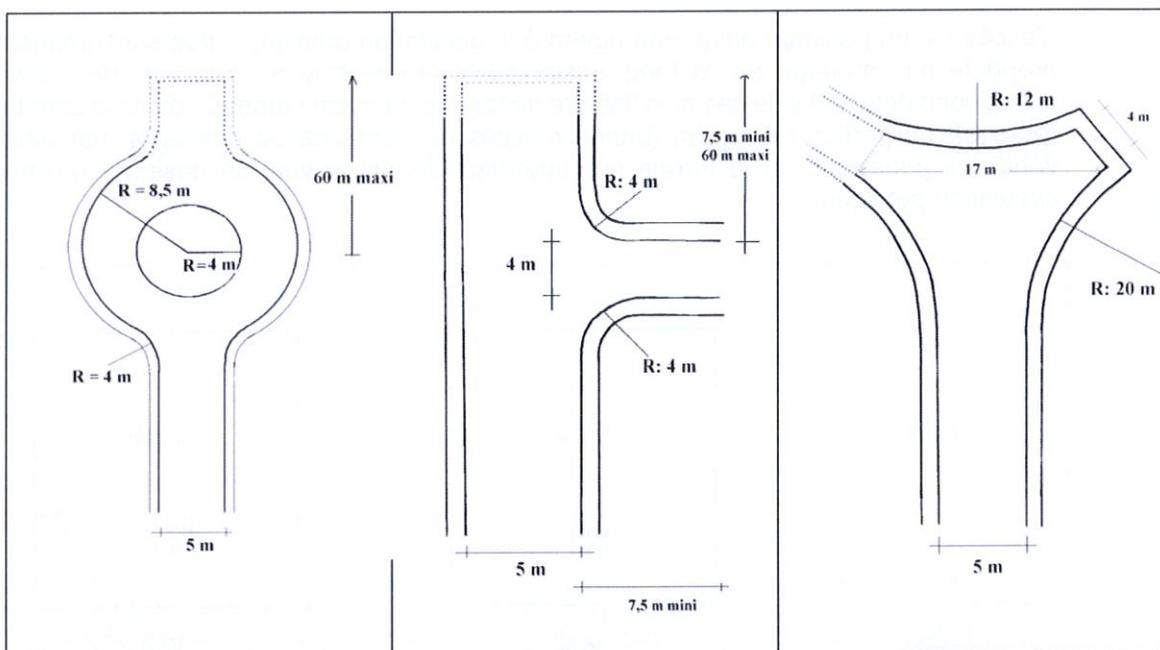
ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



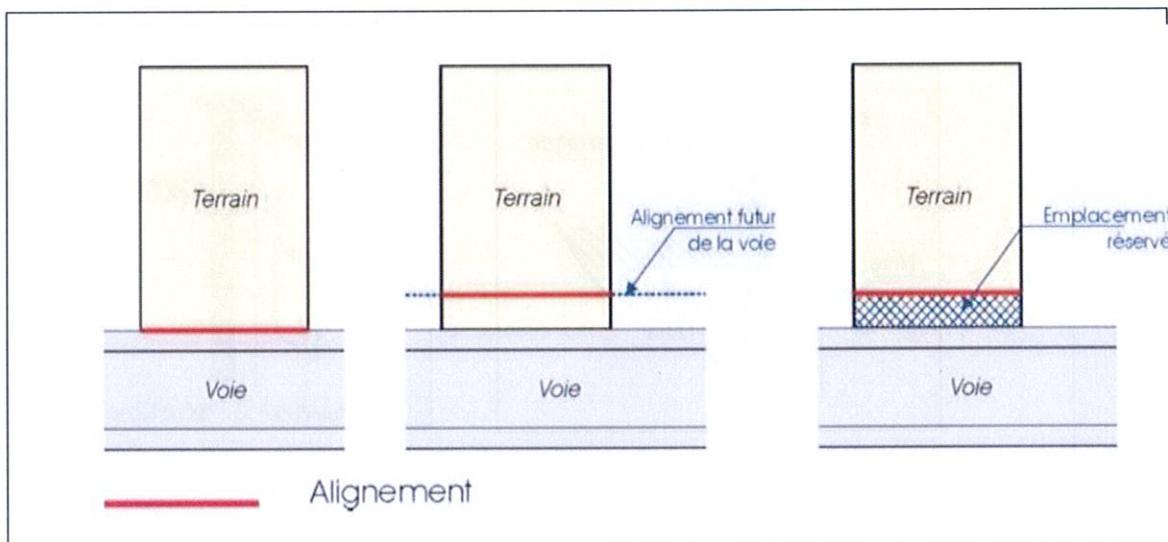
AIRES DE RETOURNEMENT

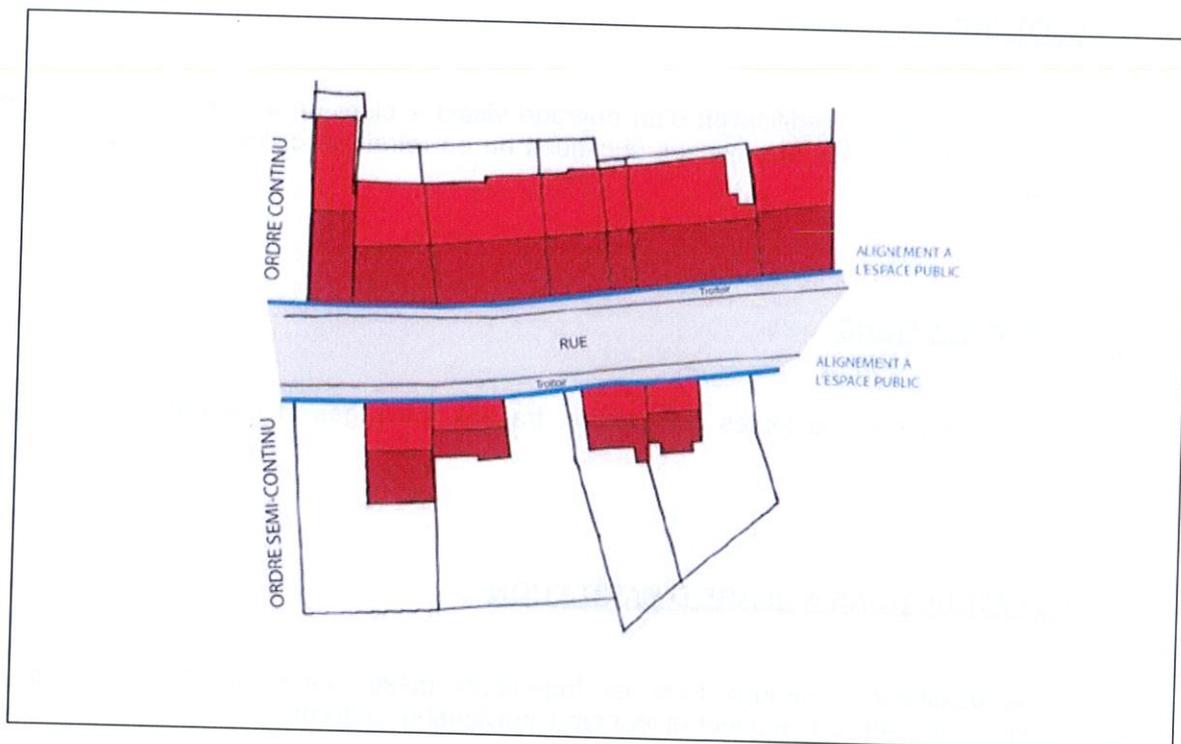
Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens de secours. Le Schéma Départemental d'Incendie et de Secours préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 m de long. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" présent ou futur, soit en "retrait par rapport à l'alignement" présent ou futur.





AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux.

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

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

ATTIQUE

Dernier étage d'un bâtiment, construit en retrait.

CLÔTURE

Une clôture est une édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Cette destination regroupe tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel et collectif.

Certaines zones, tout en interdisant les constructions à usage d'habitation, admettent ce type de construction si elles sont liées à une fonction spécifique telles que le gardiennage d'équipements collectifs, publics ou privés, ou de locaux d'activités.

ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Cette destination regroupe l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale telles que les garages, les abris de jardin, les celliers, les ateliers non professionnels, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions ne peuvent excéder une surface de plancher de 30 m² et une hauteur à l'égout du toit maximale de 2,60 m.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX

Cette destination regroupe tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités professionnelles de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE

Cette destination regroupe tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT

Cette destination regroupe tous les locaux et leurs annexes où sont réalisées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'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 lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, d'une maison des associations...

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENT HÔTELIER

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement à usage d'habitation.

CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL

Cette destination regroupe tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières

brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

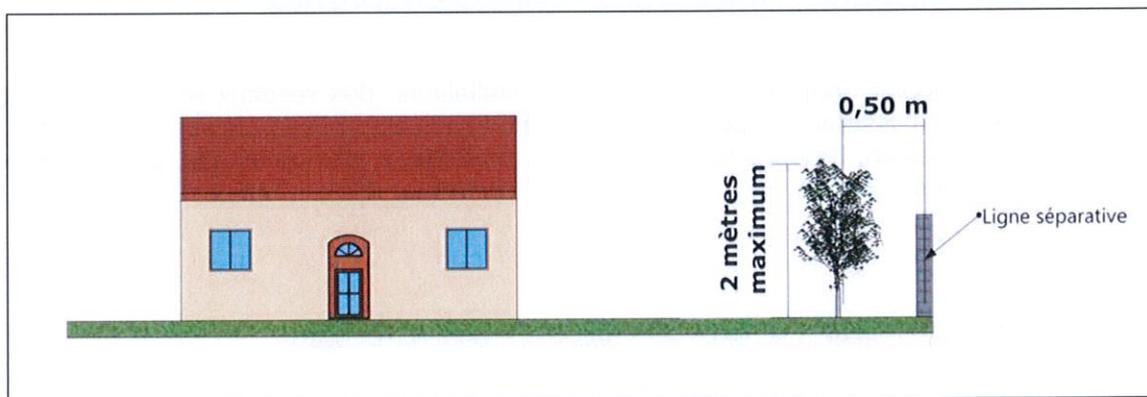
DISTANCE DES PLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

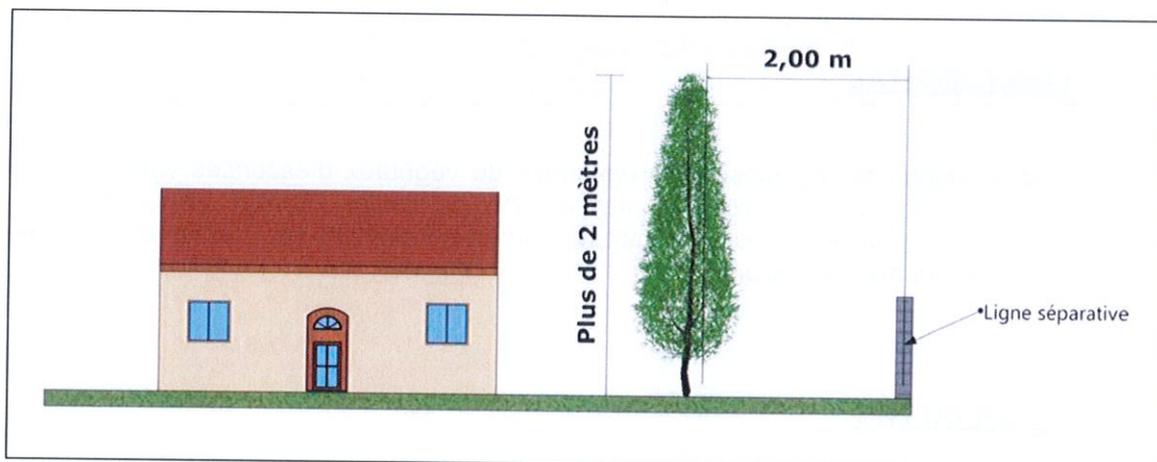
Articles 671 du Code Civil :

"Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers."





DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les orielles qui sont une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

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

EAUX USEES

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

EAUX PLUVIALES

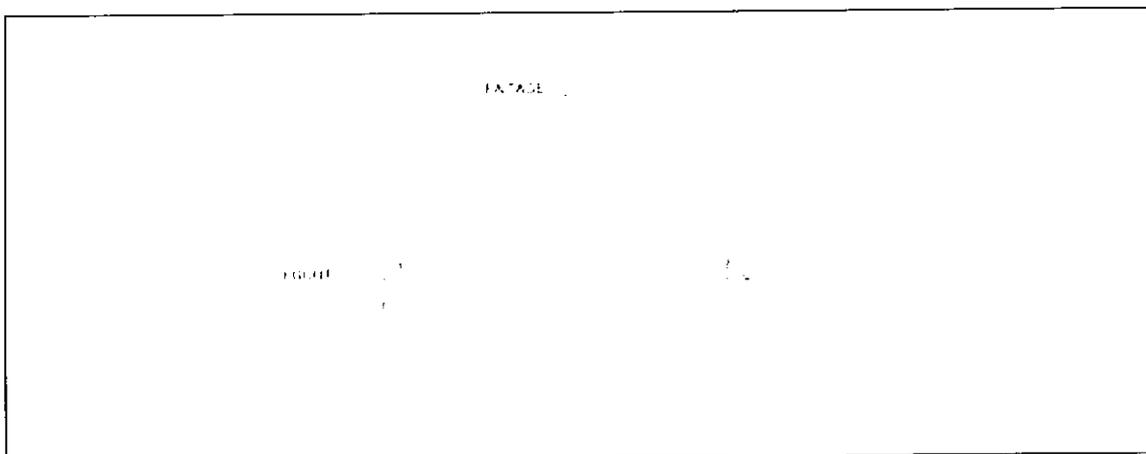
Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

ECRIN VEGETAL

L'écrin végétal est composé d'un ensemble de végétaux d'essences variées agencé de manière à former un brise vue naturel afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le tissu environnant, en jouant notamment sur une variation progressive des hauteurs des plantations.

EGOUT DU TOIT

C'est la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Code de l'Urbanisme, R. 420-1.)

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

ESPACES DE PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel

sur une profondeur de 10 m. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

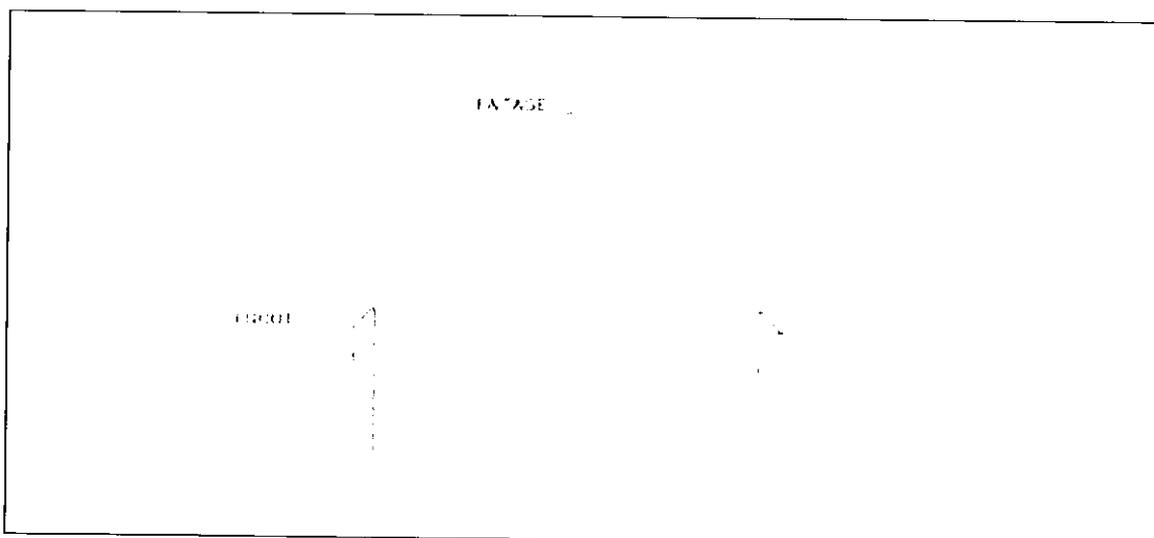
Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les matériaux perméables et semi-perméables, les places de stationnements, les parkings en sous-sol et les aires de manœuvres ne peuvent être considérés comme espaces de pleine terre.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

a - Hauteur « plafond »

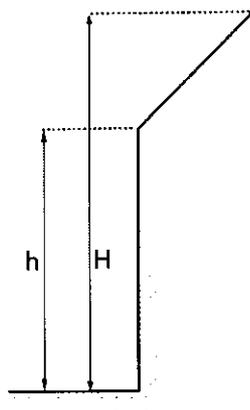
La hauteur plafond (« H » sur les croquis suivants figurant dans le §. b ci-après) se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur plafond de la construction à édifier entre les 2 voies est régie par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé.

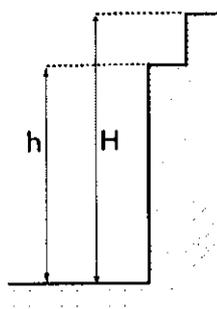
b - Hauteur à l'égout du toit

La hauteur à l'égout du toit (« h » sur les croquis ci-après) est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière. En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

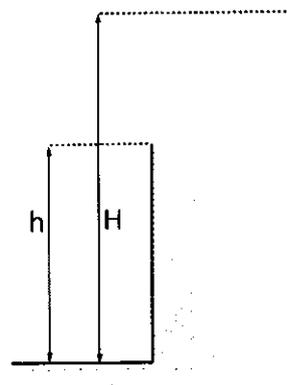
Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Toitures en pente

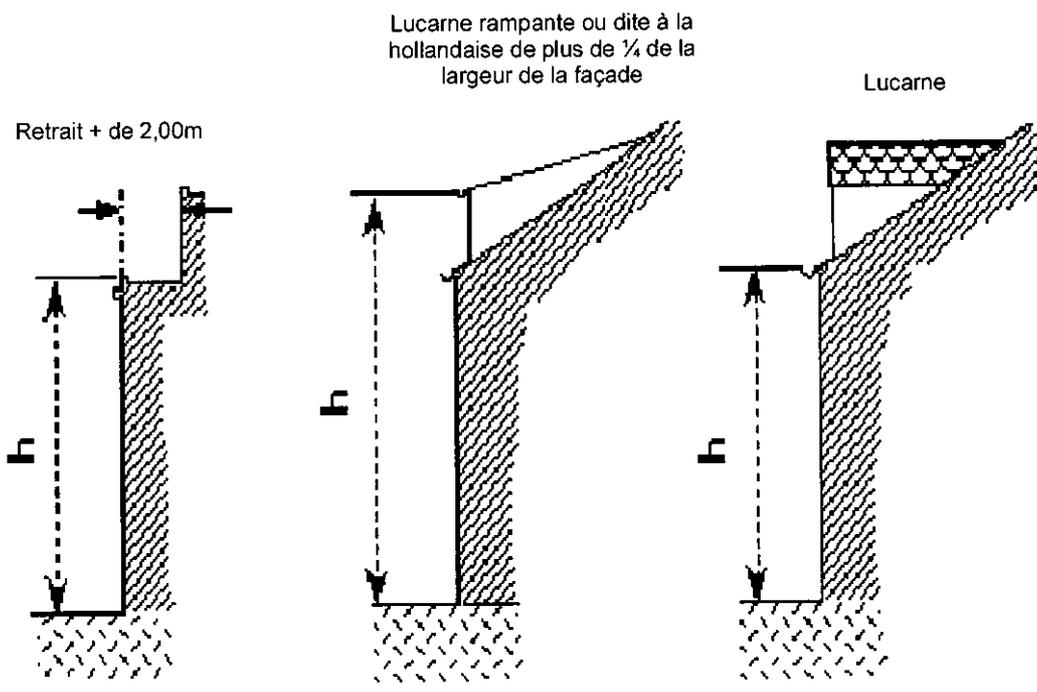


Attique en retrait

Toitures à la Mansart
ou à la parisienne
(cf. définitions ci-après)

h : hauteur à l'égout du

H : Hauteur plafond



c - Pour l'ensemble des hauteurs

Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au delà de la bande de 25 m le point de référence sera pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments seront divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesurera alors au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesurera au milieu de la façade concernée.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

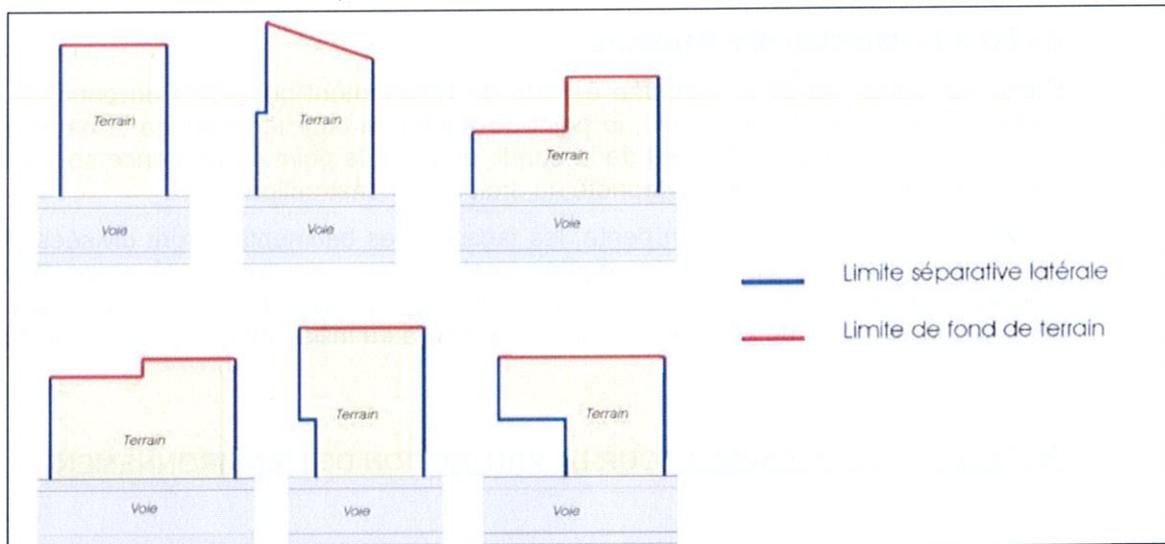
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privés ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



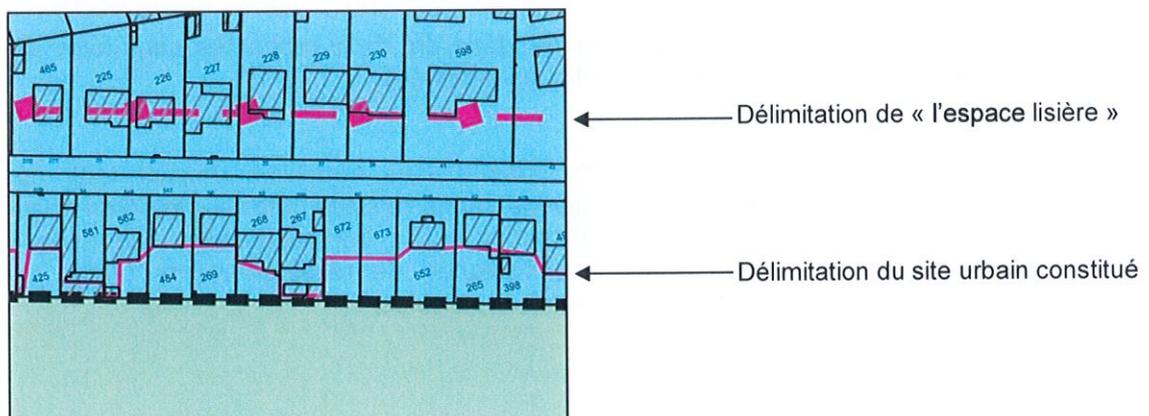
LISIÈRE DES ESPACES BOISES

Il s'agit d'un linéaire de 50 mètres de profondeur situé à la limite de l'espace boisé d'un massif forestier de plus de 100 ha (sur la commune de Boissy-Saint-Léger il s'agit des forêts de Grosbois et Notre Dame). La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue "l'espace lisière".

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France précise qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle construction est interdite dans « l'espace lisière ».

Dans le cas où cet « espace lisière » serait déjà urbanisé, on considère que le site urbain est constitué (SUC). Il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation du SUC. L'urbanisation ne pourra jamais progresser au-delà du SUC vers le massif forestier.

Extrait du plan de zonage :



MARGE DE REcul

La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, etc.).

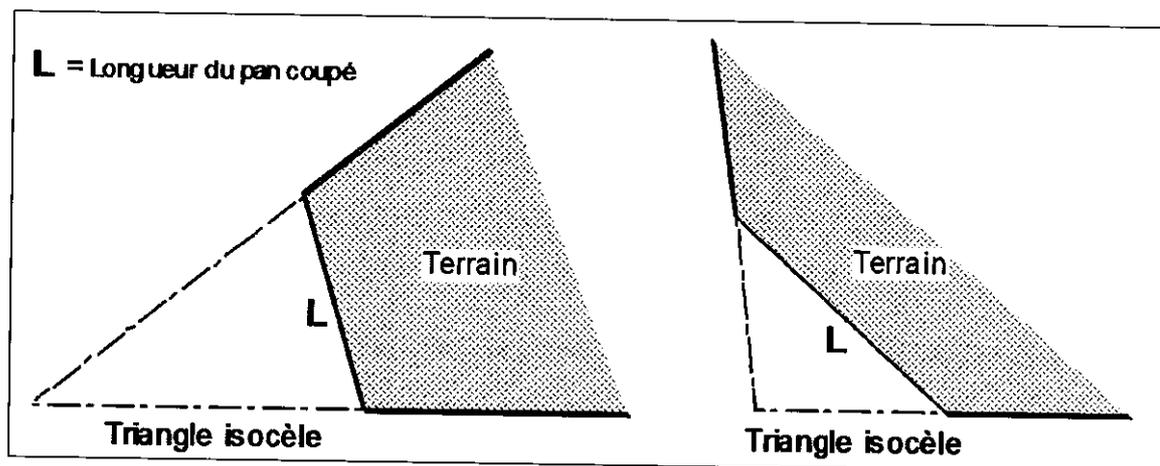
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 2 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas compris dans la marge de recul les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les oriels ainsi que les parties enterrées de constructions.

MUR BAHUT

Il s'agit d'un mur bas, dit muret, sur lequel repose un barreaudage en fer ou en bois.

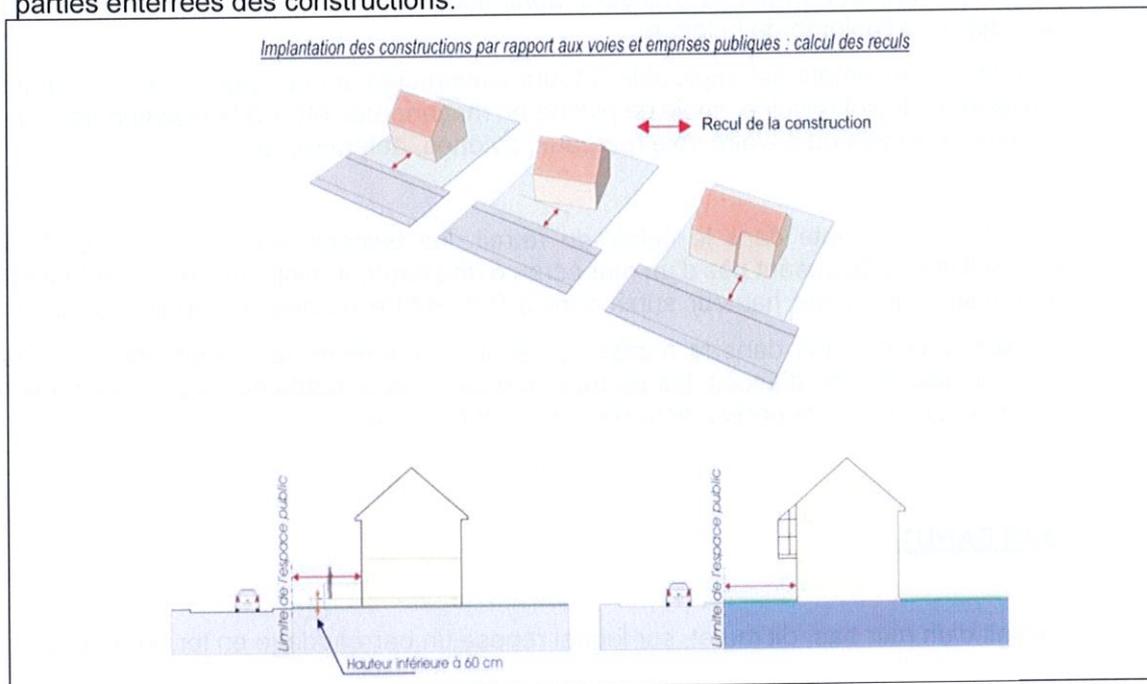
PANS COUPÉS RÉGULIERS



RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons; les oriels (avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade), ainsi que les parties enterrées des constructions.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

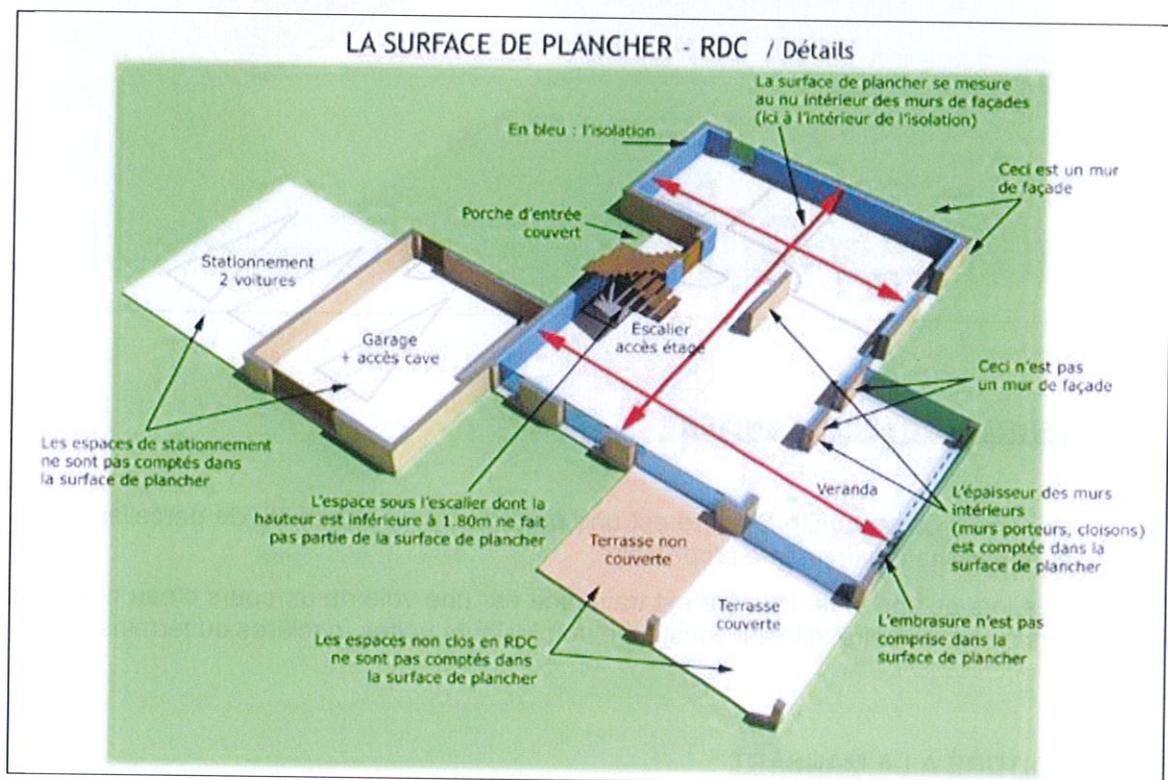
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

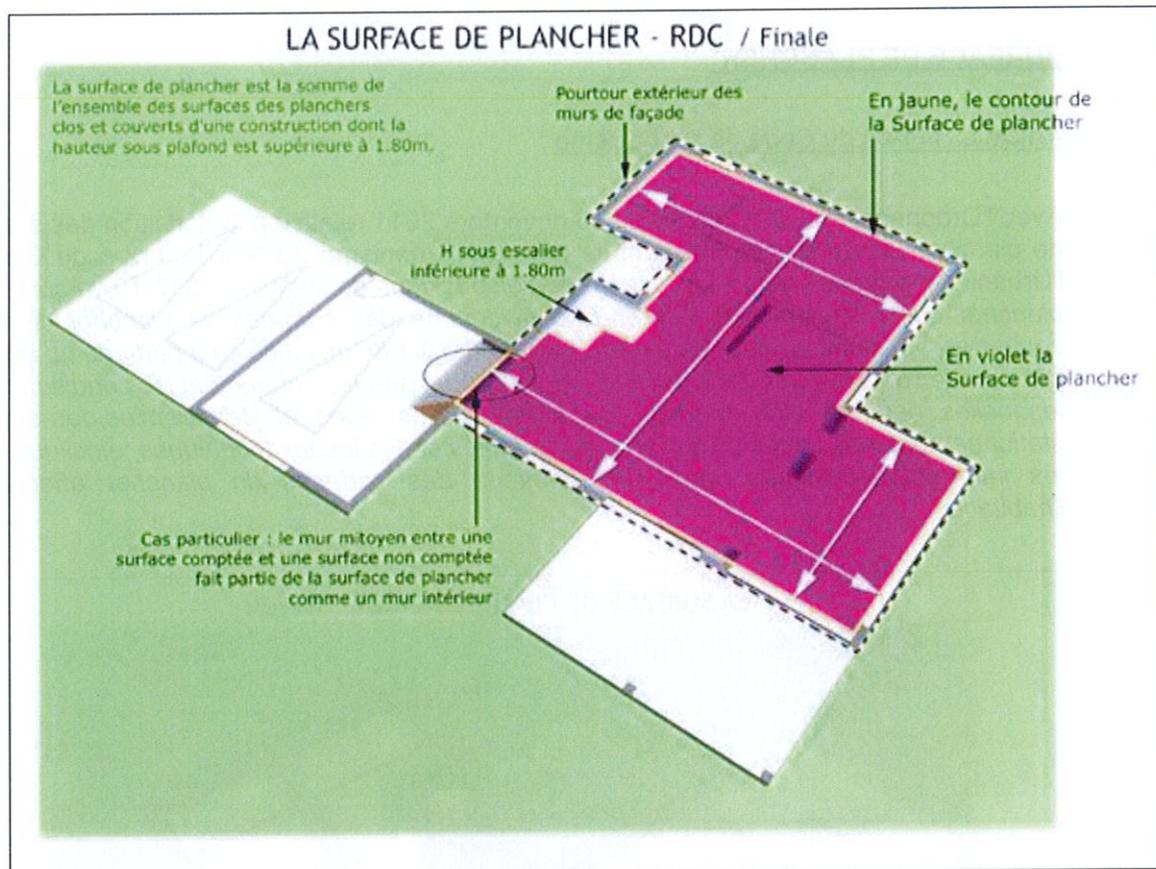
En cas de pignon, le retrait est compté à partir de l'égout ou de l'acrotère.

SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."





TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

TOITURE A LA MANSART

La toiture « à la Mansart » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis ayant une pente d'environ 60° et un terrasson (couvert de tuiles ou d'ardoises) d'une pente d'environ 30° .

TOITURE A LA PARISIENNE

La toiture « à la parisienne » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis ayant une pente d'environ 75° et un terrasson (nécessairement couvert de pans de zinc) d'une pente d'environ 15°.

TOITURES VÉGÉTALISÉES INTENSIVES

Les toitures végétalisées intensives seront constituées d'un substrat d'au moins 50 cm de terre.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

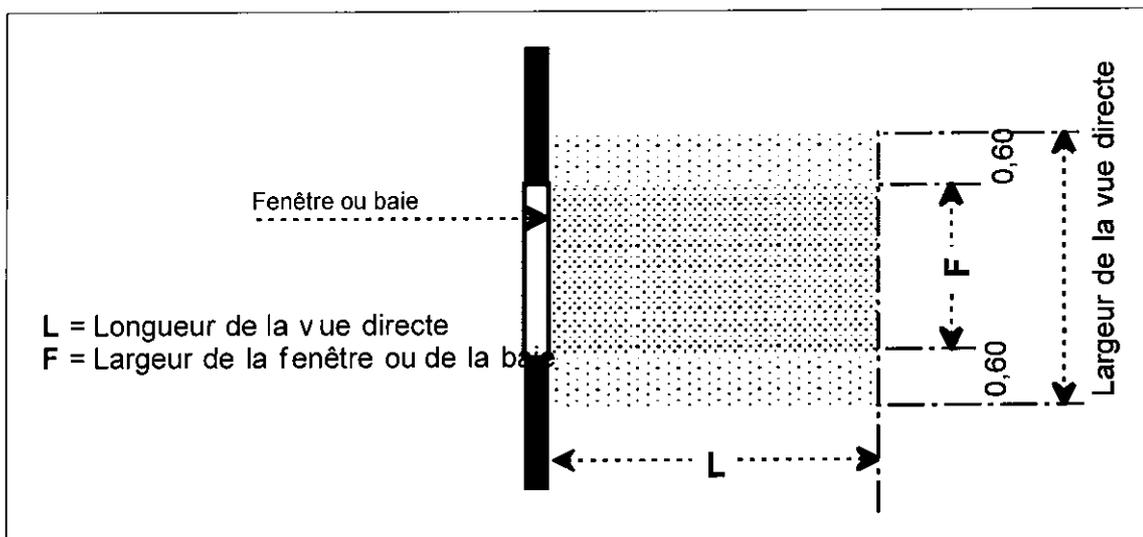
VOIE PRIVÉE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. (cf. croquis ci-dessous)



Seront considérées comme générant des vues directes aux sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que WC, Salle de bains, cage d'escalier ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au dessus duquel elles sont situées, pour les châssis de toit situés sur des toitures ayant une pente inférieure à 45°, cette hauteur est ramenée à 1,60 m ;
- les ouvertures situées à rez de chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mûr, pignon, etc.) implanté en limite séparative ;
- les portes pleines, les portes ou châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.
- les jours de souffrances règlementés aux articles 675 à 680 du Code Civil comme étant des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide laissant passer que la lumière sans vue.

Les jours de souffrance constituent des ouvertures larges de 0,60m et hautes de 0,85m, qui doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture (0,10m) au plus et d'un châssis à verre dormant : ils sont ainsi faits pour donner la lumière sans la vue. Le Code civil précise que " ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60 m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ".

ANNEXE II

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoient les articles L.151-41 et R.151-34, R.151-43, R.151-48, R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut inscrire sur des terrains, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée anthracite.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même Code.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DES OUVRAGES PUBLICS, DES INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, OU DES ESPACES VERTS

N°	DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES
1	Équipement public	Commune	0,47 ha	AC 85
2	Extension du parking du gymnase Amédée-Dunois	Commune	0,05 ha	AI 345* et 348
3	Gare routière	EPT Grand Paris Sud Est Avenir	0,64 ha	AD 264, 197, 195
4	Espace libre et stationnement	Commune	0,04 ha	AI 151
5	Allée piétonne (allée du Piple)	Commune	1,07 ha	AC 95
6	Corridor écologique entre le domaine de Grosbois et la forêt de Notre-Dame	Région	0,35 ha	AM 41

7	Espace paysager et stationnement	Commune	1,63 ha	AI 134, 238, 133
8	Extension de l'école Vallou-de-Villeneuve	Commune	0,05 ha	AH 208
9	Espace paysager et de loisirs	Commune	0,88 ha	AC 114*, 113
10	Espace paysager	Commune	0,64 ha	AH 604, 592*, 610
11	Espace paysager et stationnement	Commune	0,23 ha	AH 193
12	Équipement public	Commune	0,34 ha	AD 269

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

* : parcelle en partie

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DES VOIES PUBLIQUES

N°	DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES
13	Création d'un trottoir sur la R.D. 136 (rue de Sucy)	Département	0,54 ha	AC 26*
14	Elargissement de la voirie Rue de Valenton (en partie)	Commune	540 m ²	AE 109*, 427*, 587*, 97*, 634*, 690*, 692*, 689*, 627*, 668*, 77*, 604*, 633*, 508*, 69*, 295*
15	Elargissement des trottoirs Rue Louise-Chenu (en partie)	Commune	189 m ²	AE 628*, 698*, 189*, 188*, 98*
16	Elargissement de la voirie Rue de Brévannes (en partie)	Commune	637 m ²	AD 99*, 258*, 156*, 86*, 85*, 84*, 83*, 311*, 522*,

				229*, 80*
17	Elargissement de la voirie R.N. 19	Commune	176 m ²	AD 256*
18	Elargissement des trottoirs Rue de Paris	Commune	700 m ²	AD 256*, 151*
19	Elargissement des trottoirs Rue de l'Église / Rue de Paris	Commune	800 m ²	AD 324*, 275*, 248*, 323*
20	Elargissement de la voirie Rue Mercière	Commune	470 m ²	AI 317, 323, 321
21	Pan coupé à l'angle de la rue de Sucy et de l'avenue du Parc	Département	107 m ²	AK 397*
22	Aménagement d'une bande ou piste cyclable Rue Lacarrière	Commune	1 504 m ²	AC 27, 29, 3*
23	Aménagement de la Sente des Orchidées	Commune	1 272 m ²	AD 323, AC 113, 112, 115, 82, 68*
24	Aménagement de la Sente des Glaisières	Commune	911 m ²	AE 566, 576, 754, 750, 747*

* : parcelle en partie

ANNEXE III

Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

LE RÉGIME DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

L'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R.421-23,

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du PLU par la mention « L.113-1 » et sont figurés au document graphique par une trame de losange verte.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) représentent une superficie de 452,79 hectares.

LA LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
N	Domaine du Piple	E.B.C.	47,2 hectares
N	Bois de l'Eglise	E.B.C.	5,45 hectares
N	Forêt de Notre-Dame	E.B.C.	51,3 hectares
N	Domaine de Grosbois	E.B.C.	355,44 hectares

ANNEXE IV

Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les terrains classés par le plan comme « éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » sont figurés par une trame losangée verte au plan de zonage du PLU et désignés par la mention « L.151-19 » dans la légende.

Ces terrains représentent une superficie de 56,93 hectares.

Ne sont pas pris en compte dans cette superficie les éléments de paysage correspondant aux arbres isolés.

Les arbres isolés ou alignés remarquables, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par un cercle vert foncé, et désignés par la mention « L.151-19 » dans la légende.

Les « prescriptions de nature à assurer leur protection » sont définies dans l'article 5.3 du règlement de chaque zone concernée.

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
N	Enclos du verger du Piple	Mur en meulières de l'ancien verger	1,39 hectare
Nc+N	Allée de la Pompadour	Arbres alignés	–
Nc	Allée du Piple	Arbres alignés	–
UE	Parc du Temple	Parc	1,41 hectare
UE	Parc du Sacré-Cœur	Parc	1,06 hectare
UD+U E	Allée de la Princesse	Arbres alignés	0,72 hectare
UD	Ecole du Sacré-Cœur, 2 rue de l'Eglise	Arbre de haute tige isolé	–
UE	Square du Progrès (square Fourcade)	6 Séquoias groupés	–
UE	Parc de l'Hôtel Révillon, actuel hôtel des Douanes	Parc	0,55 hectare
UB+U D	Parc de la Maison Lecoufle	Jardin	0,32 hectare
UH	Square des Glaisières	Square	0,32 hectare
UD	28 Rue de Paris	Arbre de haute tige isolé	–
Nb	Abords du château de Grosbois (prairies, étangs, bosquets...)	Parc	51,16 hectares
UE	15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé	–
UE	15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé	–

ANNEXE V

Patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

Les « prescriptions de nature à assurer leur protection » sont définies dans les articles 1.1 et 4.5 du règlement de chaque zone concernée.

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

ZON E	DÉSIGNATION DU BÂTIMENT	ADRESSE	PARCELLE
Nb	Château et pavillons de Grosbois	Domaine de Grosbois	AT 1
Nb	Maison forestière de Grosbois	Domaine de Grosbois	AO 6
N	Château, orangerie, et pavillons du Piple	Allée de la Pompadour	AC 22 – AC 76
N	Ferme du Piple	Allée de la Pompadour	AC 24
Nd	Pavillon, dit la Maison Rouge	Allée de la Pompadour (Allée des F.F.I.)	AC 45
UN	Marché de la Ferme	Rue de Sucy	AH 595
UE	Maison bourgeoise	92 rue de Sucy	AK 401
UD	Mairie	7 Boulevard Léon-Révillon	AH 540
UD	Maison rurale	4 Boulevard Léon-Révillon	AH 126
UD	Maison rurale	9 Boulevard Léon-Révillon	AH 73
UD	Maison rurale	12 Boulevard Léon-Révillon	AH 122
UD	Ancien lavoir	Boulevard Léon-Révillon	AH 99
UD	Maison bourgeoise	17 Rue de Paris	AH 18
UD	Maison bourgeoise	25 Rue de Paris	AH 23
UD	Ancienne maison de notable	38 et 38 <i>ter</i> Rue de Paris	AH 160
UD	Hôtel Böhmer	39 Rue de Paris	AH 42
UD	Ancienne maison de notable	40 Rue de Paris	AH 158
UD	Ecole du Sacré-Cœur (sauf la surélévation)	2 Rue de l'Eglise	AH 10
UD	Maison Lecoufle et grille	1 Rue de l'Eglise	AD 275
UD	Maison	7, 9 Rue de Sucy	AH 51-AH 50
UD	Ancienne maison bourgeoise	Allée de la Princesse (49 bis Rue de Paris)	AH 610
UD	Ecole Vallou-de-Villeneuve	9 rue Vallou-de-Villeneuve	AH 217
UB	Maison bourgeoise	6 Rue de Paris	AD 151

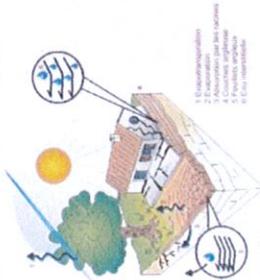
UB	Maison, dite de la Marjolaine	22 avenue du Général-Leclerc	AD 262
UC	Maison bourgeoise	8 Rue de Brévannes	AE 202
UE	Eglise Saint-Léger et chapelle de Wagram	Place de l'Eglise	AH 2
UE	Temple et grille d'entrée	4 rue Mercière	AI 8
UE	Maison bourgeoise et grille	9 Rue du Temple	AH 27
UE	Maison bourgeoise et grille	3 Rue Mercière	AH 555
UE	Maison bourgeoise et grille, et dépendances, actuel hôtel des Douanes	Place de l'Eglise	AD 259
UE	Maison bourgeoise, maison « verte »	1 Rue Lacarrière	AI 288
UE	Congrégation religieuse	6 Rue de l'Eglise	AH 548
UE	Maison « Art-Nouveau »	3 Rue Louise-Chenu	AE 542
UE	Ancien poste de bains-douches	Rue de la Fontaine	AH 219
UE	Maison « Art-Déco »	15 Allée des Vignes	AE 485
UE	Maison bourgeoise	8 Rue de Valenton	AH 556
UE	Maison bourgeoise, dite du Cèdre-Bleu	28 Rue de Valenton	AE 295
UEa	Ecole du Bois-Clary	25 Rue de Maison-Blanche	AK 626
UG	Maison, dite Battut	27 Rue de Wagram	AH 570
UG	Maison à tourelles	4 Rue Stanislas-Révillon	AE 583

RECOMMANDATIONS EN CAS DE RISQUES RETRAITS ET GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux



Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.
L'ossée d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie. Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

- 1. Eau atmosphérique
- 2. Eau contenue dans les canalisations
- 3. Eau contenue dans les cloisons
- 4. Eau contenue dans les murs
- 5. Eau contenue dans le sol

Des désordres aux constructions

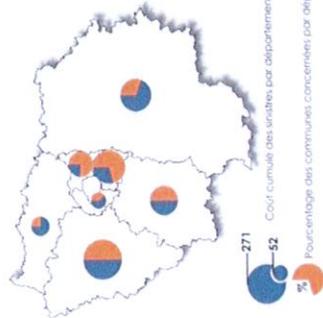


- Comment se manifestent les désordres ?
- Fissuration des structures
 - Distorsion des portes et fenêtres
 - Décollement des bâtiments annexes
 - Décollement des dalles et des cloisons
 - Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiellement ou totalement absents, l'existence de murs de soutènement, la présence de canalisations enterrées, la présence de canalisations enterrées peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

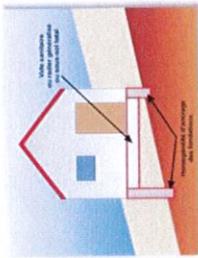


- En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
 - **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
 - **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
 - Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* Source : Centre national de Mesure et de Diagnostic des Risques de Retrait-Gonflement des Sols Argileux (CNRG)

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol dans la zone d'édification sur la carte de reconnaissance des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'édifice.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études géotechniques, doit permettre d'adapter la géométrie et les caractéristiques géotechniques des fondations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettent d'établir la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées, et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (les fondations doivent être au moins aussi profondes que l'ancrage adjacent) ;

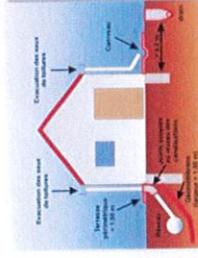
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (pour les murs porteurs) ;

- Prévoir des joints de ruptures sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés tendant différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Réparer



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;

- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;

- Éviter les pompages à usage domestique ;

- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étalement autour des fondations (traitement périphérique anti-évaporation, géomatériaux...)

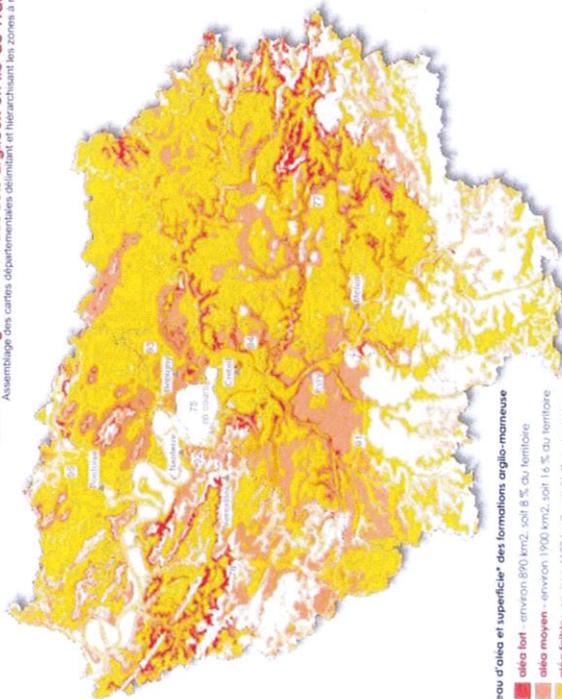
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, privilégier le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres oxides d'eau (saules, peupliers, peupliers ou châênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;

- Procéder à un espacement régulier des plantations existantes ;
- Attirer le retour à l'équilibre hydraque du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France
 Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre maire, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département. Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

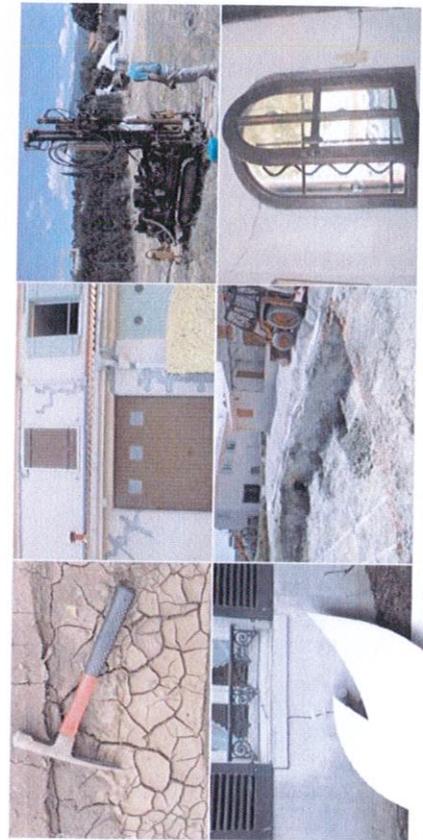
- Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables <http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prim.net>
- Bureau de Recherches Géologiques et Minières <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>
- Agence qualité construction <http://www.qualification-construction.com>
- Caisse centrale de réassurance <http://www.ccr.fr>

Plaquette réalisée par la Direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (at.derep@ecologie.gouv.fr) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Credits photos : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) Laboratoire régional de l'est parisien (LRP)



POLLUTIONS ET PREVENTION DES RISQUES



Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



Direction régionale de l'environnement
 Ile-de-France
 MAIRIE DE BOISSY-SAINTE-LÉGER

