

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

COMMUNE DE
BONNEUIL-SUR-MARNE

PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – MODIFICATION DU RÈGLEMENT

- LISTE DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT
- EXTRAITS DU RÈGLEMENT AVANT ET APRÈS MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne :

- approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/09/2007
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 19/06/2008
- mis à jour par arrêté municipal le 15/07/2008
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 1/10/2009
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 25/03/2010
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2010
- mis en compatibilité par Arrêté Préfectoral le 10/02/2011
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 23/06/2011
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 20/11/2014
- mise à jour par arrêté territorial le 29/09/2016
- modifié par délibération du Conseil de Territoire le 26/09/2018

I - LISTE DES MODIFICATIONS PROJETÉES DU RÈGLEMENT

Les modifications projetées concernent le chapitre le règlement des zones UA, UC, UE.

ZONE UA :

Article UA 4 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.4 Déchets urbains :

Complément ajouté dans le paragraphe sur le recueil des déchets, précisant que l'obligation des locaux pour les déchets concerne les constructions nouvelles à usage d'activité admise dans la zone, les **nouveaux** immeubles d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que les **nouvelles** opérations groupées à usage d'habitat et pour indiquer que l'impossibilité technique doit être démontrée.

De plus, dans les secteurs UAc et UAm, ajout d'un alinéa précisant que dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif et la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée. Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

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

13.1 Espaces libres : dans les secteurs UAc et UAm, ajout d'un alinéa précisant que la surface minimale réservée aux espaces verts à respecter est ramenée à 10% dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ZONE UC :

Caractère de la zone UC

Toilette et réactualisation de la mention concernant l'ex ZAC Hôtel de Ville, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, en mentionnant son nouveau nom « ZAC Aimé Césaire » et en précisant que son dossier de création a été modifié le 20 novembre 2014.

Article UC 4 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.4 Déchets urbains :

Complément ajouté dans le paragraphe sur le recueil des déchets, précisant que l'obligation des locaux pour les déchets concerne les constructions nouvelles à usage d'activité admise dans la zone, les **nouveaux** immeubles d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que les **nouvelles** opérations groupées à usage d'habitat et pour indiquer que l'impossibilité technique doit être démontrée.

Ajout d'un alinéa précisant que dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif et la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée. Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

Article 10 : Hauteur des constructions

Toilette et réactualisation de la mention concernant l'ex ZAC Hôtel de Ville, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, en mentionnant son nouveau nom « ZAC Aimé Césaire » et en précisant que son dossier de création a été modifié le 20 novembre 2014.

ZONE UE

Article UE 4 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.4 Déchets urbains :

Complément ajouté dans le paragraphe sur le recueil des déchets, précisant que l'obligation des locaux pour les déchets concerne les constructions nouvelles à usage d'activité admise dans la zone, les **nouveaux** immeubles d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que les **nouvelles** opérations groupées à usage d'habitat et pour indiquer que l'impossibilité technique doit être démontrée.

Ajout d'un alinéa précisant que dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif et la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée. Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

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

7.2. Au-delà de la bande de 20m définie au 7.1 :

Ajout d'un alinéa précisant qu'au-delà de la bande de 20 m définie au 7.1, il n'est pas imposé de retrait par rapport aux limites séparatives pour les parkings souterrains, complètement enterrés.

Article UE 9 : Emprise des constructions

Ajout d'un alinéa précisant que dans le secteur UEa, l'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) est portée à 50% (au lieu de 40% dans le reste de la zone UE).

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Modification de l'alinéa concernant le secteur UEa, dont les hauteurs maximales de façades et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à 12 mètres et 15 mètres (au lieu de 9 mètres et 12 mètres). De même, les hauteurs maximales de façades et les hauteurs plafond des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, identiques, sont portées à 15 mètres.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4. Toitures et couvertures

Dans le secteur UEa, ajout d'un alinéa donnant la possibilité de réaliser des toitures terrasses pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau.

Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement :

Normes de stationnement des véhicules :

Complément concernant la norme de stationnement pour les logements : il est imposé 1.2 place par logement dans le secteur UEa et 2 places dans le reste de la zone UE.

Ajout d'un alinéa précisant que le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Ajout d'un alinéa précisant que dans le secteur UEa, en cas d'opération d'habitat collectif de plus de 10 logements, la totalité du stationnement induit doit être réalisée en sous-sol, à l'exception des places prévues pour les visiteurs, qui peuvent être réalisées en surface.

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

Modification de l'alinéa précisant que dans le secteur UEa, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain (au lieu de 30%).

II - EXTRAITS DU RÈGLEMENT AVANT ET APRÈS MODIFICATION : ZONES UA, UC, UE : RÉDACTION ACTUELLE ET PROJETÉE DES ARTICLES MODIFIÉS – LE RESTE DU RÈGLEMENT RESTE INCHANGÉ

Les modifications proposées sont repérées en rouge et gras.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA REDACON ACTUELLE DES ARTICLES UA 4 ET UA 13

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 - Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES UA 4 et UA 13

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 - Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UA 4 ET UA 13

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toutes opérations groupées à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES UA 4 et UA 13

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout nouvel immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute nouvelle opération groupée à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique démontrée, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

De plus, dans les secteurs UAc et UAm, dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif ou la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée (auquel cas les dispositions du paragraphe ci-dessus s'appliquent). Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UA 4 ET UA 13

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Dans tous les secteurs :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts ou aires de jeux et plantées.

Il est exigé au minimum un **arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée** ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre entier supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement. L'abattage des arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation.

Au moins 10% de la surface du terrain doivent être conservés en pleine terre, aménagés en espaces verts.

Dans les secteurs UAa et UAb :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 40 % de la superficie de la partie du terrain située au-delà de la bande de 15m visée à l'article UA 9.

Dans les secteurs UAc et UAm :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface pour les véhicules à 4 roues doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum (voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.

13.3. Autres

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur les plans de zonages. Les conditions s'y rattachant sont définies au Titre 1 article 4 du présent règlement.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES UA 4 et UA 13

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Dans tous les secteurs :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts ou aires de jeux et plantées.

Il est exigé au minimum un **arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée** ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre entier supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement. L'abattage des arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation.

Au moins 10% de la surface du terrain doivent être conservés en pleine terre, aménagés en espaces verts.

Dans les secteurs UAa et UAb :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 40 % de la superficie de la partie du terrain située au-delà de la bande de 15m visée à l'article UA 9.

Dans les secteurs UAc et UAm :

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain. **Toutefois, cette surface minimale est limitée à 10% de la superficie du terrain dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.**

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface pour les véhicules à 4 roues doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum (voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.

13.3. Autres

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur les plans de zonages. Les conditions s'y rattachant sont définies au Titre 1 article 4 du présent règlement.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC
REDACTION ACTUELLE DU CARACTERE DE LA ZONE

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone mixte comprend les quartiers résidentiels sous forme d'habitat collectif (République, Saint Exupéry, Cité Fabien, quartier des Libertés) ainsi que de grands secteurs dédiés aux équipements sportifs et d'enseignement. Les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...) y sont admises.

Cette zone UC est divisée en deux secteurs :

- un **secteur UCc** correspondant à l'ensemble du secteur collectif;
- un **secteur UCh**, situé à l'angle de l'avenue du docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy, à la limite de la zone pavillonnaire, espace de transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs.

Cette zone comprend la ZAC République, créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 2010 et la ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC
PROJET DE MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone mixte comprend les quartiers résidentiels sous forme d'habitat collectif (République, Saint Exupéry, Cité Fabien, quartier des Libertés) ainsi que de grands secteurs dédiés aux équipements sportifs et d'enseignement. Les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...) y sont admises.

Cette zone UC est divisée en deux secteurs :

- un **secteur UCc** correspondant à l'ensemble du secteur collectif;
- un **secteur UCh**, situé à l'angle de l'avenue du docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy, à la limite de la zone pavillonnaire, espace de transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs.

Cette zone comprend la ZAC République, créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 2010 et la **ZAC Ainé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville), dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010 et modifié par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014.**

**RÈGLEMENT DE LA ZONE UC
REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UC 4 ET UC 10**

**ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

**RÈGLEMENT DE LA ZONE UC
PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES UC 4 ET UC 10**

**ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UC 4 ET UC 10

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en tout-terrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toutes opérations groupées à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES UC 4 ET UC 10

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en tout-terrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout nouvel immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute nouvelle opération groupée à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique démontrée, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

De plus, dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif ou la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée (auquel cas les dispositions du paragraphe ci-dessus s'appliquent). Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES UC 4 ET UC 10

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur UCc :

Sauf indication contraire portée sur les plans de zonage, les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder **20 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs plafond maximales sont portées à 24 mètres dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement de la RD 19 pour les constructions réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement correspondant à la ZAC de l'Hôtel de Ville (dont le périmètre est reporté sur le plan des ZAC dans les annexes du PLU, pièce 5.d).

10.2 - Dans le secteur UCh :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder respectivement : **9 mètres et 12 mètres**.

Toutefois, en bordure de l'avenue du Docteur E. Roux, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique et sur une distance de 40 mètres mesurée à partir du secteur UCc (limite séparative avec l'école Romain Rolland), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à : **12 mètres et 15 mètres**.

10.3 - Dans tous les secteurs :

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation et ce dans leurs volumes et structures existantes.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES UC 4 ET UC 10

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur UCc :

Sauf indication contraire portée sur les plans de zonage, les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder **20 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs plafond maximales sont portées à 24 mètres dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement de la RD 19 pour les constructions réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement correspondant à la **ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville)**, dont le périmètre est reporté sur le plan des ZAC dans les annexes du PLU, pièce 5.d.

10.2 - Dans le secteur UCh :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder respectivement : **9 mètres et 12 mètres**.

Toutefois, en bordure de l'avenue du Docteur E. Roux, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique et sur une distance de 40 mètres mesurée à partir du secteur UCc (limite séparative avec l'école Romain Rolland), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à : **12 mètres et 15 mètres**.

10.3 - Dans tous les secteurs :

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation et ce dans leurs volumes et structures existantes.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone UE regroupe les quartiers où l'habitat pavillonnaire moyennement dense domine (Haut-Bonneuil, Marolles).

La réglementation qui s'y applique vise à préserver et à mettre en valeur des formes parcellaires et bâties pavillonnaires traditionnelles de Bonneuil-sur-Marne (Haut Bonneuil, Marolles).

Dans cette zone mixte à dominante d'habitat individuel, sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...), les équipements publics....

Elle comprend :

- **un secteur UEa**, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à des activités nouvelles autres que ceux visés à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- la création de constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à des nouveaux entrepôts,
- les décharges et dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE 2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone UE regroupe les quartiers où l'habitat pavillonnaire moyennement dense domine (Haut-Bonneuil, Marolles).

La réglementation qui s'y applique vise à préserver et à mettre en valeur des formes parcellaires et bâties pavillonnaires traditionnelles de Bonneuil-sur-Marne (Haut Bonneuil, Marolles).

Dans cette zone mixte à dominante d'habitat individuel, sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...), les équipements publics....

Elle comprend :

- **un secteur UEa**, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à des activités nouvelles autres que ceux visés à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- la création de constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à des nouveaux entrepôts,
- les décharges et dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....).

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE 2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Installations et travaux divers

- les parcs d'attraction.

De plus, est interdite la démolition des constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme « éléments remarquables du patrimoine bâti » au titre de la loi paysage (art. L 123.1-7° du Code de L'urbanisme).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles soient directement liées aux commerces de détail et aux services admis dans la zone, ainsi qu'aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- les constructions à usage d'activités de service, tertiaires ou destinées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...) et qu'elles s'intègrent à l'environnement existant.
- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...).
- les aménagements ou extensions des hôtels existants.
- les aménagements ou extensions de constructions existantes à usage d'activité et d'entrepôt, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...).

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Installations et travaux divers

- les parcs d'attraction.

De plus, est interdite la démolition des constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme « éléments remarquables du patrimoine bâti » au titre de la loi paysage (art. L 123.1-7° du Code de L'urbanisme).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - qu'elles soient directement liées aux commerces de détail et aux services admis dans la zone, ainsi qu'aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- les constructions à usage d'activités de service, tertiaires ou destinées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...) et qu'elles s'intègrent à l'environnement existant.
- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...).
- les aménagements ou extensions des hôtels existants.
- les aménagements ou extensions de constructions existantes à usage d'activité et d'entrepôt, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour les habitants de la zone (bruit, odeurs...).

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

- Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- l'extension et les aménagements des constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme «éléments remarquables du patrimoine bâti» au titre de la loi paysage (art. L 123.1-7° du Code de L'urbanisme), à condition que ces travaux ne dénaturent pas l'aspect desdites constructions.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

- Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- l'extension et les aménagements des constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme «éléments remarquables du patrimoine bâti» au titre de la loi paysage (art. L 123.1-7° du Code de L'urbanisme), à condition que ces travaux ne dénaturent pas l'aspect desdites constructions.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Elles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

Sous réserve des conditions précédemment visées, l'accès à un terrain doit avoir sur toute sa longueur :

- une largeur d'au moins 3,5 mètres s'il dessert au plus 3 logements ou toute autre construction ne comportant pas de logements, créés postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;
- une largeur d'au moins 6 mètres s'il dessert 4 logements et plus, créés postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

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

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

Sous réserve des conditions précédemment visées, l'accès à un terrain doit avoir sur toute sa longueur :

- une largeur d'au moins 3,5 mètres s'il dessert au plus 3 logements ou toute autre construction ne comportant pas de logements, créés postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;
- une largeur d'au moins 6 mètres s'il dessert 4 logements et plus, créés postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

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

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains :

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toutes opérations groupées à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie est préconisé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains :

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone, pour tout nouvel immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute nouvelle opération groupée à usage d'habitat. Sauf impossibilité technique démontrée, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

De plus, dans le cas où le nouvel immeuble d'habitat collectif ou la nouvelle opération groupée à usage d'habitat comporte au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée (auquel cas les dispositions du paragraphe ci-dessus s'appliquent). Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction nouvelle, sauf indication contraire portée au plan de zonage et cas particuliers visés ci-après, doit être édifiée à au moins 4m de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement).

6.2. Des dispositions différentes du 6.1. peuvent être autorisées ou imposées pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- tenir compte de la configuration des parcelles ;
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, doivent supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur, cette dimension peut être portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1. Dans une bande de 20m comptée à partir de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UE6), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives doivent si possible s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction nouvelle, sauf indication contraire portée au plan de zonage et cas particuliers visés ci-après, doit être édifiée à au moins 4m de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (pour ces dernières, leur limite d'emprise tenant lieu d'alignement).

6.2. Des dispositions différentes du 6.1. peuvent être autorisées ou imposées pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- tenir compte de la configuration des parcelles ;
- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article.
- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.3. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, doivent supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur, cette dimension peut être portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1. Dans une bande de 20m comptée à partir de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UE6), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives doivent si possible s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE RÉDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

La longueur des pignons en limite séparative ne peut excéder 15 mètres (ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les murs des bâtiments de moins de 2,60m. de hauteur).

7.2. Au-delà de la bande de 20m définie au 7.1 :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives.

Toutefois, les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60m.

7.3. En cas de retrait celui-ci devra être égal :

- à au moins 8m, si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultat d'un contrat de « cour commune ».
- à au moins 2,50m dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 2.50m.

Les retraits définis ci-dessus peuvent être réduits ou supprimés dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne peut excéder une longueur totale de 15m après agrandissement.

Les terrasses et balcons générant des vues directes en limites séparatives ou à moins de 8m de ces limites, doivent disposer d'un dispositif fixe formant un écran d'au moins 1,90m de hauteur (murs ou parois translucide).

7.4. Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes 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 générales,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

La longueur des pignons en limite séparative ne peut excéder 15 mètres (ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les murs des bâtiments de moins de 2,60m. de hauteur).

7.2. Au-delà de la bande de 20m définie au 7.1 :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives, **exception faite des parkings souterrains, complètement enterrés, pour lesquels il n'est pas imposé de recul.**

Toutefois, les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60m.

7.3. En cas de retrait celui-ci devra être égal :

- à au moins 8m, si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultat d'un contrat de « cour commune ».
- à au moins 2,50m dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à 2.50m.

Les retraits définis ci-dessus peuvent être réduits ou supprimés dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne peut excéder une longueur totale de 15m après agrandissement.

Les terrasses et balcons générant des vues directes en limites séparatives ou à moins de 8m de ces limites, doivent disposer d'un dispositif fixe formant un écran d'au moins 1,90m de hauteur (murs ou parois translucide).

7.4. Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes 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 générales,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00m. si la façade comporte des vues directes
- à au moins 2,50m. dans le cas contraire.

La longueur de vue directe ne peut être inférieure à 8m sauf par rapport aux annexes. Elle n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

9. 2. Des emprises au sol différentes du 9.1 peuvent être admises pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus et qui peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration et de surélévation sans augmenter leur emprise.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne doivent pas excéder respectivement : 7 mètres et 10 mètres.

Toutefois, dans le secteur UEa, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à : 9 mètres et 12 mètres. De plus, dans le même secteur, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont identiques, ne devant pas excéder 12 mètres.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à au moins 8,00m. si la façade comporte des vues directes
- à au moins 2,50m. dans le cas contraire.

La longueur de vue directe ne peut être inférieure à 8m sauf par rapport aux annexes. Elle n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises pour :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Toutefois dans le secteur UEa, l'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) est portée à 50%.

9. 2. Des emprises au sol différentes du 9.1 peuvent être admises pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus et qui peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration et de surélévation sans augmenter leur emprise.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne doivent pas excéder respectivement : 7 mètres et 10 mètres.

Toutefois, dans le secteur UEa, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à 12 mètres et 15 mètres. De plus, dans le même secteur, pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont identiques, ne devant pas excéder 15 mètres.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

Par ailleurs, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, 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.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes et les locaux de containers pour les déchets, 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 doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Façades commerciales : Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

11.3 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quelque soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :
 - Toitures à pentes : les antennes ne doivent pas, dans la mesure du possible, dépasser la ligne de faitage du toit ;
 - Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en recul par rapport à l'acrotère.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

Par ailleurs, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, 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.

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes et les locaux de containers pour les déchets, 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 doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Façades commerciales : Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

11.3 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quelque soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :
 - Toitures à pentes : les antennes ne doivent pas, dans la mesure du possible, dépasser la ligne de faitage du toit ;
 - Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en recul par rapport à l'acrotère.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

11.4. Toitures et couvertures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment sont interdits.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, sauf pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle dont la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et garages ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité.

11.5. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine devront conserver une transparence visuelle; la clôture pourra cependant être doublée par une haie végétale.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne pourront excéder une hauteur de 2,20m.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne pourront excéder une hauteur de 2,00m.

11.6. Les constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme « éléments remarquables du patrimoine bâti»

Ces constructions doivent être conservées. Elles peuvent être agrandies et aménagées, à condition que ces travaux ne dénaturent pas leur aspect.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

11.4. Toitures et couvertures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment sont interdits.

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, sauf pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle dont la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et garages ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité.

De plus, dans le secteur UEa, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont également admises pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau.

11.5. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine devront conserver une transparence visuelle; la clôture pourra cependant être doublée par une haie végétale.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne pourront excéder une hauteur de 2,20m.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne pourront excéder une hauteur de 2,00m.

11.6. Les constructions repérées au plan de zonage et dans le titre IV du présent règlement comme « éléments remarquables du patrimoine bâti»

Ces constructions doivent être conservées. Elles peuvent être agrandies et aménagées, à condition que ces travaux ne dénaturent pas leur aspect.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

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

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

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

Dans les cas non prévus à l'alinéa ci-dessous, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

12.2. Normes de stationnement des véhicules

Le nombre de place à prévoir doit être au minimum de :

- **Habitat**

2 places par logement.

De plus, il doit être prévu 1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 10 logements en cas d'opération d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 10 logements.

Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-13 et R-111-6 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

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

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50m de longueur.

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

Dans les cas non prévus à l'alinéa ci-dessous, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

12.2. Normes de stationnement des véhicules

Le nombre de place à prévoir doit être au minimum de :

- **Habitat**

1,2 place par logement dans le secteur UEa et 2 places par logement dans le reste de la zone UE.

De plus, il doit être prévu 1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 10 logements en cas d'opération d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 10 logements.

Le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-13 et R-111-6 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

De plus, dans le secteur UEa, en cas d'opération d'habitat collectif de plus de 10 logements, la totalité du stationnement induit doit être réalisée en sous-sol, à l'exception des places prévues pour les visiteurs, qui peuvent être réalisées en surface.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

- Bureaux, commerces ou ensembles commerciaux, artisanat, services, garages et professions libérales autorisés dans la zone

1 place pour 50m² de surface de plancher.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

- Entrepôts autorisés dans la zone :

1 place pour 100m² de surface de plancher.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3. Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies à l'alinéa 12.2 pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement avant travaux doivent obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en est de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à la date d'approbation du PLU autre que de l'habitat, le nombre de places de stationnement supplémentaire exigé est calculé sur la base de la seule **surface de plancher** créée à l'occasion du projet.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

- Bureaux, commerces ou ensembles commerciaux, artisanat, services, garages et professions libérales autorisés dans la zone

1 place pour 50m² de surface de plancher.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

- Entrepôts autorisés dans la zone :

1 place pour 100m² de surface de plancher.

Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

12.3. Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies à l'alinéa 12.2 pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement avant travaux doivent obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en est de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à la date d'approbation du PLU autre que de l'habitat, le nombre de places de stationnement supplémentaire exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion du projet.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE REDACTION ACTUELLE DES ARTICLES

12.4. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 m.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal) sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la commune.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts ou aires de jeux et plantées.

Il est exigé au minimum un **arbre de haute tige par 100m² de surface plantée** ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre entier supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement.

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 30% de la superficie du terrain dans le secteur UEa et 40% de la superficie du terrain dans le reste de la zone UE.

Sont uniquement comptabilisables dans ce pourcentage minimal d'espaces verts les surfaces plantées en pleine terre, ainsi que les toitures terrasses en étage végétalisées comportant un substrat d'au moins 5 cm d'épaisseur, dans les cas où ces toitures terrasses sont admises (visées à l'article UE11).

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface des constructions à usage d'habitat collectif ou réalisé sous forme d'opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum (voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE PROJET DE MODIFICATION DES ARTICLES

12.4. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 m.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal) sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la commune.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts ou aires de jeux et plantées.

Il est exigé au minimum un **arbre de haute tige par 100m² de surface plantée** ou d'aires de jeux (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre entier supérieur). La liste des végétaux recommandés figure en annexe au présent règlement.

La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain dans le secteur UEa et 40% de la superficie du terrain dans le reste de la zone UE.

Sont uniquement comptabilisables dans ce pourcentage minimal d'espaces verts les surfaces plantées en pleine terre, ainsi que les toitures terrasses en étage végétalisées comportant un substrat d'au moins 5 cm d'épaisseur, dans les cas où ces toitures terrasses sont admises (visées à l'article UE11).

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface des constructions à usage d'habitat collectif ou réalisé sous forme d'opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum (voir liste des végétaux recommandés en annexe) pour 4 places.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.