

4a - Règlement littéral

Dossier de modification N°2

6 février 2018

Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du Conseil Municipal du

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Dispositions applicables à la zone Uh.....	21
Dispositions applicables à la zone Ue.....	32
Dispositions applicables à la zone Um	44
Dispositions applicables à la zone Up.....	62
Dispositions applicables à la zone Uc	73
Dispositions applicables à la zone Ux.....	83
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	93
Dispositions applicables à la zone 1AUm	94
Dispositions applicables à la zone 2AU	105
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	109
Dispositions applicables à la zone A.....	110
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	116
Dispositions applicables à la zone N.....	117
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES, ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX, GUIDE DES PLANTES NATIVES DU BASSIN PARISIEN	127

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Montévrain.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Montévrain est divisé en :

Zones urbaines :

- **La zone Uh** : zone urbaine mixte du centre-bourg ;
- **La zone Ue** : zone urbaine péri-centre ;
- **La zone Um** : zone urbaine mixte comprenant les sous-secteurs suivants :
 - Umd : zone à requalifier le long de la RD 934
 - Uma : zone de transition entre le bourg et le pôle gare
 - Umb : zone de transition entre Uma et Umg
 - Umg : zone à proximité de la gare RER du Val d'Europe ;
 - Umz : zone à l'articulation de l'avenue de la Société des Nations et de l'avenue de l'Europe
- **La zone Up** : zone urbaine à dominante pavillonnaire ;
- **La zone Uc** : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire situé dans un cadre naturel à préserver ;
- **La zone Ux** : zone urbaine à dominante économique.

Zones à urbaniser :

- **La zone 1AUm** : zone mixte à vocation dominante d'habitat
- **La zone 2AU** : zone d'urbanisation future à long terme

Zones agricoles :

- **La zone A** : zone agricole

Zones naturelles :

- **La zone N** : zone naturelle à préserver et comprenant les deux sous-secteurs suivants :
 - Nh : zone naturelle accueillant de l'habitat
 - NI : espaces naturels à vocation de loisirs
 - Nlc : espaces naturels à vocation de loisirs et de camping

Les documents graphiques comportent également :

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-8° et R.123-11.d du Code de l'urbanisme ;
- La localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ;

- La localisation des linéaires commerciaux où les changements de destination des rez-de-chaussée sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-15-7bis du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 et 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Articulation des articles 1 et 2 :

Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones :

L'article 1 liste les occupations du sol interdites. Par conséquent, les utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 6, 7, 9 et 10), sont néanmoins autorisés :

- les extensions du bâti existant
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,

à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Montévrain est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté (ZAC) en application de l'article R123-13-3 ;

- les zones de préemptions correspondant aux espaces naturels sensibles des départements (ENS), en application des articles L.142-1 et L.142-3 de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et IV du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral relatif au risque d'exposition au plomb conformément aux dispositions de l'article R123-13-14 ;
- les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Documents annexés au PLU en application de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L126-1 et R126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Le règlement de publicité (en cours de révision), en application des articles L581-10 à L581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement (Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Marne, PPRI).

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R111-2** : 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 R111-4** : 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 R111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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.
- **Article R111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 3,5m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Baie

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :

Ne constitue pas une baie :

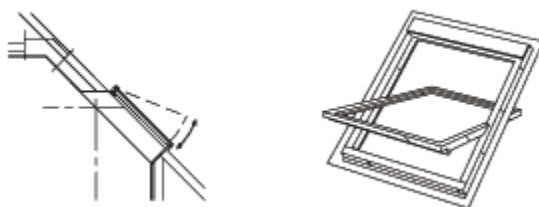
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol, s'ils surplombent la parcelle. Par contre ils ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des reculs.

Châssis de toit

Il s'agit d'un cadre rectangulaire mobile ou fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.



Châssis de toit

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Construction en second rang

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant elle peut être visible depuis la rue.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destination

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none">- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;- cordonnerie ;- photographie ;- reprographie, imprimerie, photocopie ;- menuiserie ;- optique ;- serrurerie ;- pressing, retouches, repassage ;- toilettage ;- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none">- bureaux et activités tertiaires ;- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôts	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.</p>

Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus. 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. Le **coefficient d'emprise au sol** est un coefficient fourni par la commune (via l'article 9 du PLU) permettant de définir la surface au sol d'une parcelle constructible. La surface au sol constructible d'une parcelle est égale au CES multiplié par la surface de la parcelle.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Néanmoins, un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces verts de pleine terre :

- 1,2 dans le cas de toiture végétalisées, de murs végétalisés ou de couverture végétale sur dalle ;
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Extension – surélévation

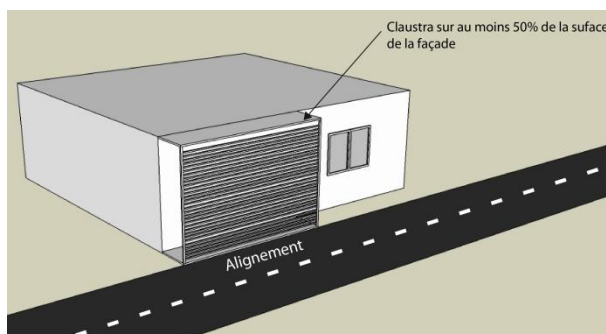
Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Par ailleurs, un claustra (paroi ajourée) peut être considéré comme la façade d'une construction sous réserve que celui-ci représente au moins 50% de sa surface.



Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des

immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

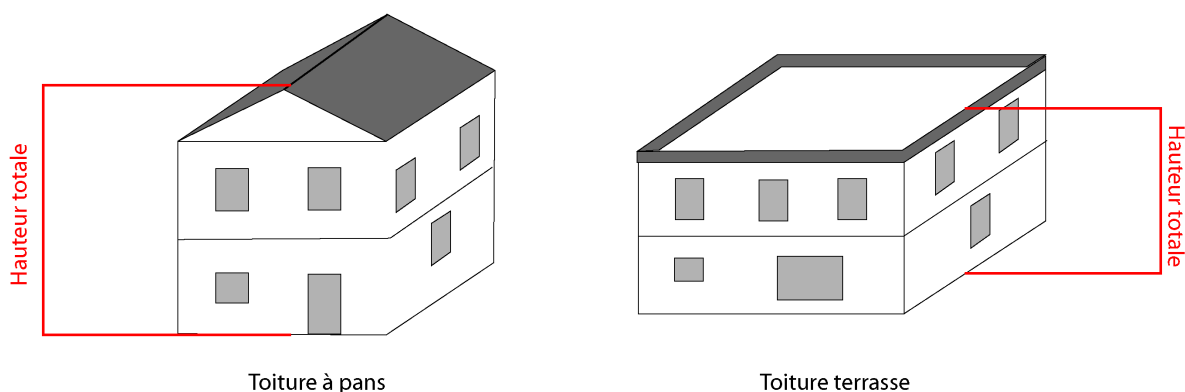
Haie vive

La haie vive est une haie large et touffue où les arbres ne sont pas taillés (à la différence de la « haie basse »). Elle peut être constituée d'arbustes, de ronces, d'épines et/ou de branchages vivants entrelacés et ne doit généralement pas dépasser 2 à 3m de hauteur.

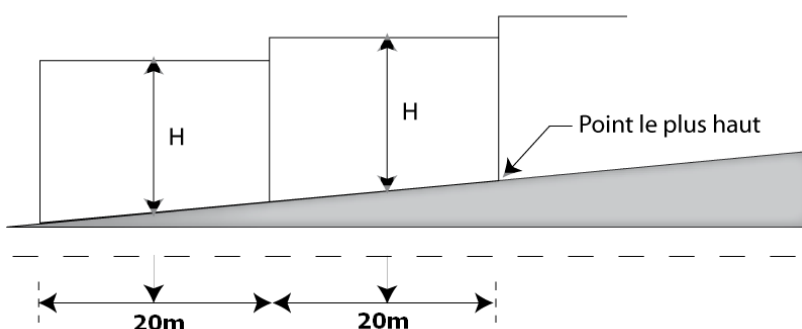
Hauteur

La hauteur totale 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 ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement des emprises publiques ou des voies, le point de référence pour le calcul de la hauteur est pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 25m, le point de référence est 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 constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Impasse

La construction en 2e rang est permise dans le projet de PLU. Deux cas de desserte peuvent être observés :

1. La parcelle (ex : parcelle en drapeau) peut être desservie par un accès particulier. Ce dernier se situe à la limite du terrain privé et de la voie publique. Il correspond à la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.
2. La parcelle peut être desservie par une impasse. Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

La création de voirie en impasse est déconseillée, l'objectif étant de préférer la continuité du maillage urbain pour faciliter les déplacements et les échanges inter-quartiers. Néanmoins, elle est autorisée, en cas d'impossibilité technique, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas possible de créer une boucle ou une voirie avec une sortie et une entrée. C'est notamment le cas dans les secteurs déjà urbanisés et enclavés. Cette impossibilité sera à démontrer lors de la demande de permis de construire.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

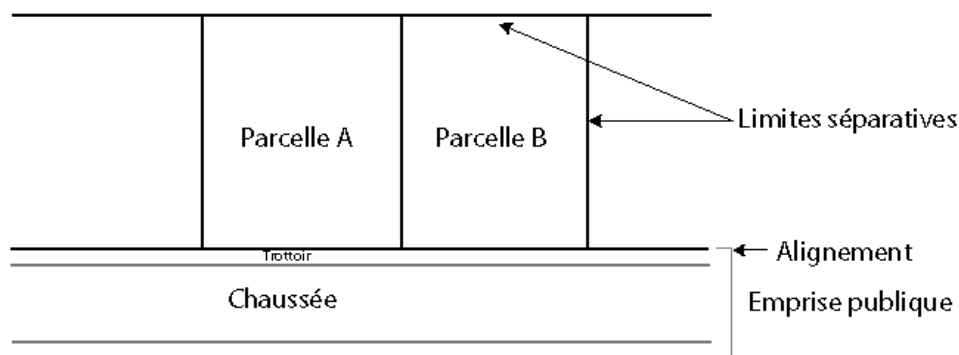
Liaison douce

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière c'est-à-dire les limites latérales séparant deux unités foncières, les limites de fond de parcelle et les limites à l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage ou l'accès aux combles. La lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.



LUCARNE A FRONTON
CLASSIQUE



LUCARNE A CAPUCINE



GERBIERE

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Recul par rapport à l'alignement

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant le point du mur de façade le plus proche d'une limite séparative. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 20cm sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface utile

Elle concerne les implantations commerciales (établissement ou ensemble commercial) et comprend la surface de vente (espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente) ainsi que les réserves et autres espaces de stockage, les locaux techniques et administratifs du commerce.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

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, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. 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 cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;
- les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative ;
- les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les annexes.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Uh

PREAMBULE

La **zone Uh** correspond au centre-bourg historique de Montévrain. Elle a une vocation mixte affirmée (habitat, commerces autour de la mairie, services,...) qui contribue à son attractivité. Ses caractéristiques principales doivent être maintenues en raison de ses qualités patrimoniales et de son rôle de centralité de proximité, notamment reconnu au titre du SCoT.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger soumis aux dispositions du Titre 5 du présent règlement.

ARTICLE Uh.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...);
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uh.2 ;
- suppression des cellules commerciales en rez-de-chaussée et transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme ;
- les commerces de plus de 1 000m² de surface utile.

ARTICLE Uh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre

- compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, 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 ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE Uh.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Uh.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uh.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, les constructions en second rang sont autorisées lorsque le front bâti est déjà constitué.

Un recul peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;

- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres. Dans ce cas, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale ; dans ce cas la continuité du front bâti devra être assuré par une clôture, tel que défini à l'article 11 ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Uh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être de 3m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Uh.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uh.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction est contiguës à une autre ou à deux autres construction(s), la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée sauf si cette dernière dépasse les 12m prescrits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE Uh.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois...

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.3. Eléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 5 du présent règlement.

11.4. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.5. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'utilisation de l'ardoise est autorisée.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Les toitures terrasses sont interdites et les pentes des versants des constructions principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 35° et 45°.

La pose de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) ne doit pas porter atteinte par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec l'ordonnancement du bâtiment et notamment dans l'axe des ouvertures existantes en façade.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En bordure des emprises publiques :

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du front bâti. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit),
- soit d'un mur plein surmonté d'un couronnement.

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans les secteurs jardins identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dans les documents graphiques en frange avec la zone naturelle, les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

ARTICLE Uh.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Normes de stationnement :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>	<p>Habitat collectif :</p> <p>2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher</p>
Commerces	Il n'est pas fixé de règle.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	<p>1 place pour 80m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	<p>1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)
--	--	--

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

13.1. Dispositions générales

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts dont 10% des parcelles au moins traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.


Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs jardins à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ;- les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>

ARTICLE Uh.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uh.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uh.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Ue

PREAMBULE

La **zone Ue** est une zone évolutive constituant le péri-centre. Cette zone mixte à dominante d'habitat dispose d'importantes disponibilités foncières, lui permettant de muter et d'être optimisée afin de renforcer le centre-bourg de la commune.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Certains éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger soumis aux dispositions du Titre 5 du présent règlement.

ARTICLE Ue.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...)
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2 ;
- les commerces de plus de 400 m² de surface utile ;
- dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE Ue.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre

- compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, 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 ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE Ue.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des

ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ue.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Ue.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être de 3m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Ue.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m ;

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ue.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction est contiguës à une ou à deux autres construction(s), la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée sauf si cette dernière dépasse les 11m prescrits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE Ue.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois...

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.3. Eléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 5 du présent règlement.

11.4. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.5. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'utilisation de l'ardoise est autorisée.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

La pose de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) ne doit pas porter atteinte par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec l'ordonnancement du bâtiment et notamment dans l'axe des ouvertures existantes en façade.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit),

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

La réfection des murs de clôture anciens se fera à l'identique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans les secteurs jardins identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dans les documents graphiques en frange avec la zone naturelle, les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.7. Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

Les dispositions édictées relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux toitures, au traitement de façade et aux clôtures ne sont pas imposées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve de la justification d'une intégration urbaine et paysagère particulièrement qualitative.

ARTICLE Ue.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	<p>Habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 2 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... <p>Habitat individuel :</p> <p>2 places de stationnement par logement</p>	<p>Habitat collectif :</p> <p>2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher</p>
Commerces	<p>1 place si la surface de plancher inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat...) l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	<p>1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher</p>
Artisanat	<p>1 place pour 80m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	<p>1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m² de surface de plancher</p>
Bureaux	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	<p>1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.</p> <p>Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.</p>	

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

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. Dispositions générales

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 20% des parcelles au moins traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediacdocument?multimediacdocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

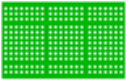

13.2. Dérogations aux dispositions générales

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces vert de pleine terre :

- 1,2 dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés,
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

13.3. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs jardins à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>
Secteurs parcs à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>

ARTICLE Ue.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ue.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ue.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Um

PREAMBULE

La **zone Um** est une zone mixte constituée des sous-secteurs suivants :

- **Uma et Umb** : zone de transitions entre le bourg et le pôle gare
- **Umd** : zone à requalifier le long de la RD 934 au nord du centre-bourg
- **Umg** : zone reconnue par le SCoT comme pôle de centralité de proximité dans l'aire d'influence de la gare RER du Val d'Europe avec une densité renforcée
- **Umu** : zone mixte située à proximité de la gare de RER du Val d'Europe, à cheval sur les ZAC de Montévrain-Val d'Europe et Montévrain-Université. Elle fait partie du pôle de centralité de proximité dans l'aire d'influence de la gare RER « Val d'Europe » avec une densité renforcée.
- **Umz** : zone à proximité de la gare RER « Val d'Europe » participant à la constitution d'un pôle urbain d'envergure alliant densité et mixité urbaine.

Les opérations de plus de 2 hectares situées dans les secteurs Uma et Umb doivent répondre à un objectif de densité minimale de 80 logements à l'hectare.

Les opérations de plus de 2 hectares situées dans le secteur Umg et Umz doivent répondre à un objectif de densité minimale de 120 logements à l'hectare.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'une ZACom.

Certains éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger soumis aux dispositions du Titre 5 du présent règlement.

ARTICLE Um.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Um.2 ;

En outre sont interdits :

Dans les secteurs Uma, Umb, Umd, Umg, Umz :

- les commerces de plus de 400 m² de surface utile en dehors des périmètres ZACom ;
- dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

Dans le secteur Umu :

- les commerces de plus de 1000 m² de surface utile

ARTICLE Um.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, 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 ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage

En outre, sont autorisés dans les secteurs Uma, Umb, Umd, Umg et Umz sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
- les commerces de plus de 1 000m² de surface utile, s'ils s'implantent au sein des ZACom identifiées au plan de zonage.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre

être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Dans le cas d'une voie en sens unique, la chaussée doit avoir une largeur minimale de 3,50m ;
- Dans le cas d'une voie à double sens, la chaussée doit avoir une largeur minimale de 4m ;
- Toute voie nouvelle doivent comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE Um.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau. Ce prétraitement peut s'effectuer par décantation ou en munissant les branchements sur le réseau public d'un séparateur d'hydrocarbure.

Dispositions applicables aux secteurs Umb, Umd, Umg et Umu

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Dispositions applicables au secteur Uma

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté dans les bassins de rétention des Corbins ou de la Charbonnière prévus à cet effet.

Dans le cas où l'excédent d'eau ne peut être rejeté dans un des bassins de rétention, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume

supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Um.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

ARTICLE Um.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions applicables aux secteurs Uma, Umb et Umg

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Dispositions applicables en secteur Umd

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement et/ou en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Dispositions applicables en secteur Umu

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

6.4. Disposition applicables en secteur Umz

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 0.5m par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, pour des raisons architecturales l'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade.

De même, des ouvrages tels que les balcons peuvent être édifiés en surplomb, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

6.5. Dispositions applicables aux secteurs Uma, Umb, Umd, Umg et Umz

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Um.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions applicables aux secteurs Uma, Umb, Umg, Umu et Umz

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier doit être de 4m minimum.

7.2. Dispositions applicables en secteur Umd

Les constructions nouvelles doivent avoir au moins une partie d'une façade implantée sur une limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être de 4 m minimum.

7.3. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1m minimum.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Um.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m ;

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Um.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions applicables en secteurs Uma et Umd

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions applicables en secteurs Umb, Umg, Umu et Umz

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

9.3. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Um.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions applicables en secteur Uma

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

10.2. Dispositions applicables en secteur Umb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres.

10.3. Dispositions applicables en secteur Umd

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction est contiguës à une autre ou à deux autres construction(s), la hauteur de ladite construction ne peut être supérieure à plus de 3 mètres de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée sauf si cette dernière dépasse les 11m prescrits.

10.4. Dispositions applicables en secteur Umg

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

10.5. Dispositions applicables en secteur Umu

La hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres. Ponctuellement la hauteur maximale des constructions peut être portée à 60 mètres pour un bâtiment, cette possibilité est localisée au règlement graphique (zonage) dans le secteur légendé « secteur dans lequel la hauteur maximale des constructions est de 60 mètres ».

10.6 Dispositions applicables en secteur Umz

La hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres.

10.7. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE Um.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine des voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois...

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.3. Eléments de patrimoine :

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 5 du présent règlement.

11.4. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.5. Toitures :

11.5.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

La pose de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) ne doit pas porter atteinte par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.

En cas de toiture à pente, ils doivent être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec l'ordonnancement du bâtiment et notamment dans l'axe des ouvertures existantes en façade.

En cas de toiture terrasse, un acrotère d'une hauteur minimale d'un mètre, doit masquer les installations.

11.5.2 Dispositions particulières dans le secteur Umd

Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Dans le secteur Umu :

En bordure des emprises publiques :

En cas de réalisation de clôture, celle-ci est constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale inférieure à 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit) des ouvertures doivent être prévues de 15 cm x 15 cm minimum au niveau du sol au moins tous les 8 mètres, ces ouvertures ne peuvent être obturées par aucun dispositif.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans les secteurs Uma, Umb, Umd, Umg et Umz :

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale inférieure à 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, **dans la zone Umd**, la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans les secteurs jardins identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dans les documents graphiques en frange avec la zone naturelle, les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.7. Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

Les dispositions édictées relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux toitures, au traitement de façade et aux clôtures ne sont pas imposées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve de la justification d'une intégration urbaine et paysagère particulièrement qualitative.

ARTICLE Um.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Dispositions applicables en outre dans le secteur Umu

Dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes est satisfait :

- que les ou l'opération(s) comprennent des locaux destinés à au moins deux typologies de destination,
- que le nombre total des places de stationnement commun soit compatible avec un usage mutualisé des places des différentes typologies de destination (lisibilité du schéma de circulation, absence de cul de sac, accès piétons aisés...),
- que les besoins soient justifiés, ainsi que l'utilisation mutualisée de ces places.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

12.2.1. Dispositions applicables en secteurs Uma, Umb, Umg et Umz:

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Habitat collectif : <ul style="list-style-type: none">- 0,8 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2- 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus.- 1 place par logement pour les logements sociaux de type T3 et plus.- 0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 100m ² surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat...) l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Entrepôt	En fonction des besoins liés à l'activité. La mutualisation des parcs de stationnement avec les entreprises voisines doit être étudiée.	
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche	1,5% de la surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
	de 80m ² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

12.2.2. Dispositions applicables en secteur Umd :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Habitat collectif : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 2 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,5 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	Au-delà de 80m ² , 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat...) l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche	1,5% de la surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
	de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

12.2.3. Dispositions applicables en secteur Umu :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	- 0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants...	
Commerces	1 place par tranche de 50 m ² surface de plancher.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 80m ² de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

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

13.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement visiteurs des commerces de plus de 1 000m² de surface utile, autorisés au sein des ZACom identifiées sur le règlement graphique, ne doivent pas être directement visibles depuis la voie d'accès principale.

Les aires de stationnement visiteurs des commerces compris entre 400 et 1 000m² de surface utile doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2. Dispositions applicables en secteurs Uma et Umd

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 20% des parcelles au moins traitées en espaces verts de pleine terre.

13.3. Dispositions applicables en secteurs Umb, Umg, Umu et Umz

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts de pleine terre.

13.4. Dérogations aux dispositions applicables à la zone


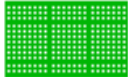
Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces vert de pleine terre :



- 1,2 dans le cas de toitures végétalisées, de murs végétalisés ou de couverture végétale sur dalle
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

En dérogation au paragraphe 13.1 , dans le secteur Umd, l'espace végétalisé traité en pleine terre pourra ne pas être majoritairement d'un seul tenant.

13.5. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs jardins à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ;- les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.</p>
Boisements à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

ARTICLE Um.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

ARTICLE Um.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Um.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

En outre, dans les secteurs Uma, Umb, Umd, Umg et Umz :

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Up

PREAMBULE

La **zone Up** est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Up.2 ;
- les commerces de plus de 400 m² de surface utile.

ARTICLE Up.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, 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 ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

- recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
 - dans les secteurs paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
 - les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE Up.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Up.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Up.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Up.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier doit être de 4m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Up.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m ;

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Up.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois...

11.3. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.4. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

11.5. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans les secteurs jardins identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dans les documents graphiques en frange avec la zone naturelle, les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.6. Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

Les dispositions édictées relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux toitures, au traitement de façade et aux clôtures ne sont pas imposées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve de la justification d'une intégration urbaine et paysagère particulièrement qualitative.

ARTICLE Up.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	2 places de stationnement par logement	
Commerces	1 place si surface de plancher inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat...) l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher

Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

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

13.1. Dispositions générales

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces verts dont 30% des parcelles au moins traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediacdocument?multimediacdocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.



Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2. Dérogations aux dispositions générales

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces vert de pleine terre :

- 1,2 dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés.

13.3. Eléments de paysage

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs jardins à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme dans les documents graphiques, doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ;- les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>
Boisements à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

ARTICLE Up.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Up.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Up.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Uc

PREAMBULE

La **zone Uc** est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire situé dans un cadre naturel à préserver, sur les coteaux de la Marne, au nord de la RD.934. Elle comprend également le secteur situé entre les chemins de la Bergame et du Pont Jeanne d'Arc.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

ARTICLE Uc.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...)
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc.2 ;
- les commerces de plus de 400 m² de surface utile ;
- dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE Uc.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, 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 ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE Uc.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Uc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Uc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier doit être de 4m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE Uc.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m ;

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uc.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine ", ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois...

11.3. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.4. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les couvertures de tons gris, gris-bleu et ocre sont interdites.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

11.5. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En bordure des emprises publiques :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit).

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans les secteurs jardins identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dans les documents graphiques en frange avec la zone naturelle, les clôtures maçonnées ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.6. Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

Les dispositions édictées relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux toitures, au traitement de façade et aux clôtures ne sont pas imposées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve de la justification d'une intégration urbaine et paysagère particulièrement qualitative.

ARTICLE Uc.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	2 places de stationnement par logement	
Commerces	1 place si surface de plancher inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat...) l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher

Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

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

13.1. Dispositions générales

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 60% d'espaces verts dont 50% des parcelles au moins traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

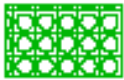
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2. Dérogations aux dispositions générales

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces vert de pleine terre :

- 1,2 dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés.

13.3. Eléments de paysage

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>

ARTICLE Uc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uc.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Uc.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone Ux

PREAMBULE

La **zone Ux** est une zone urbaine à dominante économique. Elle correspond aux secteurs d'activités situés dans la partie sud de la commune de Montévrain, dont le Clos Rose et le Clos du Chêne.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'une ZACom.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

ARTICLE Ux.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- parcs d'attraction.

ARTICLE Ux.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, 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 ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
- les commerces de plus de 1 000m² de surface utile, s'ils s'implantent au sein des ZACom identifiées au plan de zonage.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3.50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE Ux.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés dans la commune et des objets encombrants et des déchets verts.

Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR). Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant plus de 2 000m² de surface de plancher, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ux.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

6.2. Dispositions applicables le long de la RD 231

Le recul doit être d'au moins 10 mètres par rapport à la RD 231.

6.3. Dispositions applicables le long des autres voies

Le recul doit être d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies.

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

ARTICLE Ux.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

ARTICLE Ux.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, le retrait minimum autorisé est de 5m ;

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE Ux.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE Ux.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les architectures étrangères à la région ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Les installations techniques (coffret EDF, climatisation...) liées à la construction doivent obligatoirement faire l'objet d'une bonne insertion à la construction par un traitement de qualité.

11.3. Toitures:

La création de toitures terrasses végétalisées est recommandée.

Les couvertures en matériaux brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

11.4. Aspect des matériaux et couleurs :

Les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, brique creuses, etc) doivent être enduits.

Les matériaux brillants sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les imitations de matériaux dessinées ou peintes, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc, sont interdites.

Les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

11.5. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas de mise en place de clôtures, ces dernières devront être d'une hauteur maximale de 1,60m et doublées d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées et locales. La hauteur de la haie vive ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.

11.7. Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

Les dispositions édictées relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux toitures, au traitement de façade et aux clôtures ne sont pas imposées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve de la justification d'une intégration urbaine et paysagère particulièrement qualitative.

ARTICLE Ux.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	2 places de stationnement par logement	
Commerces	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
	commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat...) l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Industrie	En fonction des besoins liés à l'activité. La mutualisation des parcs de stationnement avec les entreprises voisines doit être étudiée.	
Entrepôt	En fonction des besoins liés à l'activité. La mutualisation des parcs de stationnement avec les entreprises voisines doit être étudiée.	
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

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

13.1. Dispositions générales

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement visiteurs des commerces de plus de 1 000m² de surface utile, autorisés au sein des ZACom identifiées sur le règlement graphique, ne doivent pas être directement visibles depuis la voie d'accès principale.

Les aires de stationnement visiteurs des commerces compris entre 400 et 1 000m² de surface utile doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m². Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2. Dérogations aux dispositions applicables à la zone

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces vert de pleine terre :

- 1,2 dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés,
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

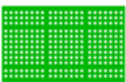
13.3. Dispositions particulières aux alignements d'arbres


Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

13.4. Éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs jardins à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme dans les documents graphiques, doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ;

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<ul style="list-style-type: none"> - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>
Boisements à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

ARTICLE Ux.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ux.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE Ux.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUm

PREAMBULE

La **zone 1AUm** est une zone à urbaniser mixte à vocation dominante d'habitat. Elle se situe au sud du centre-bourg de Montévrain, dans le prolongement du tissu bâti pavillonnaire.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUm.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...)
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm.2 ;
- les commerces de plus de 1 000m² de surface utile.

ARTICLE 1AUm.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

ARTICLE 1Aum.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie nouvelle doit comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies en impasse est interdite, sauf impossibilité technique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE 1AUm.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le bassin de rétention des Corbins prévu à cet effet.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Dans les secteurs non desservis par des points d'apports volontaires, les constructions nouvelles de plus de 375m² de surface de plancher doivent prévoir des espaces de stockage. Pour les constructions de plus de 2 000m² ayant à prévoir ce type d'espaces, ils doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Ces locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous (notamment PMR).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 1AUm.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. En cas de recul, celui-ci doit être d'au moins 2m.

Dans la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE 1AUm.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier doit être de 2,50m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le

prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

ARTICLE 1AUm.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës et en cas de vue directe le retrait minimum autorisé est de 5m ;
- entre deux constructions non contiguës et sans vue directe, le retrait minimum autorisé est de 3m ;

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUm.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUm.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE 1AUm.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les architectures étrangères à la région, du type " balcon savoyard ", " tour périgourdine " ou empreintes aux architectures extra régionales sont interdites, et à plus forte raison extra nationales.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés notamment) sont autorisés en façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois...

Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.3. Intégration des dispositifs de publicité :

Concernant les dispositifs de publicité, se reporter au règlement de publicité annexé au présent PLU.

11.4. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

La pose de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) ne doit pas porter atteinte par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec l'ordonnancement du bâtiment et notamment dans l'axe des ouvertures existantes en façade.

11.6. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En bordure des emprises publiques :

En bordure de la RD.5 (tracé actuel et futur), les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (bois, grilles ; le festonnage est interdit).

En bordure des autres emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur des clôtures mesurées à partir du sol naturel, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres.

La réfection des murs de clôture anciens se fera à l'identique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En limites séparatives :

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures pourront faire l'objet d'un mur plein si elles permettent de masquer les espaces de stationnement nécessaires aux besoins de l'habitat collectif. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.7. Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

Les dispositions édictées relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux toitures, au traitement de façade et aux clôtures ne sont pas imposées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve de la justification d'une intégration urbaine et paysagère particulièrement qualitative.

ARTICLE 1AUm.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Concernant le stationnement mutualisé, la valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 6,00m x 2,30m

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
Habitation	Habitat collectif : <ul style="list-style-type: none"> - 0,8 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 - 1,5 places de stationnement par logement de type T3 et plus. - 1 place par logement pour les logements sociaux - 0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiants... Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement	Habitat collectif : 2,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 80m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m ² de surface de plancher

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussette
	stationnement est réduite de 20%.	
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 80m ² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	1,5% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces)

ARTICLE 1AUm.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 20% de la parcelle au moins traités en espaces verts de pleine terre.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

En l'absence de mur plein, les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent de préférence en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Lorsque leur surface excède 1 000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.2. Dérogations aux dispositions générales

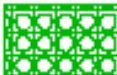

Un coefficient de pondération est défini pour le calcul de la surface minimum d'espaces vert de pleine terre :

- 1,2 dans le cas de toitures végétalisées ou de murs végétalisés,
- 0,5 dans le cas de voiries de desserte ou de parcs de stationnement semi-perméables.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

13.3. Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Boisements à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

ARTICLE 1AUm.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUm.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUm.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Dispositions applicables à la zone 2AU

PREAMBULE

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU, nécessaire pour permettre un passage en zone 1AU.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'une ZACom.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Toute construction, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Le rejet des eaux usées résiduelles liées à l'activité (artisanat, industrie, ...) dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur et des normes édictées par le SIAM. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Toute précaution doit être prise pour que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur les opérations voisines.

Les eaux issues des surfaces de parcs de stationnement supérieures à 250m² et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau, et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul d'1m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées selon un recul d'1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE

La **zone A** correspond à la zone agricole de Montévrain.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger.

Certains éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger soumis aux dispositions du Titre 5 du présent règlement.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES


2.1. Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone (à l'exception des sites de production d'énergie photovoltaïque au sol) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ;
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes sur la zone ;
 - o Elles proposent une intégration paysagère qualitative ;
 - o Elles préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- dans les secteurs paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;

- Le changement de destination des constructions repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas la vocation agricole de la zone.

2.2. Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

	Représentation	Prescriptions
Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha		<p>De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité.</p> <p>Peuvent être notamment admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ; - les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés ; - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités de sylviculture ou forestières ; - les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'utilisateurs (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation doux (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3.50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quelque soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des règles particulières définies par secteurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

11.2 Eléments de patrimoine

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 5 du présent règlement.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes),

- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE

La **zone N** est une zone naturelle au sein de laquelle les espaces naturels ou cultivés sont à préserver.

Elle comprend les deux sous-secteurs suivants :

- **Nh** : habitat en zone naturelle
- **Nl** : espaces naturels à vocation de loisirs dont Nlc permettant l'installation de camping.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la vallée de la Marne, qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'une ZACom.

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés.

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger.

Certains éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux sont repérés au titre des éléments de patrimoine à protéger soumis aux dispositions du Titre 5 du présent règlement.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 ;
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES


2.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) correspondant joints en annexe. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application.

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes sur la zone ;
 - o Elles proposent une intégration paysagère qualitative ;
 - o Elles préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- dans les secteurs paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;

2.2. Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha		<p>De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité.</p> <p>Peuvent être notamment admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ; - les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés ; - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités de sylviculture ou forestières ; - les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

2.3. Dispositions applicables au secteur Nh

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

2.4. Dispositions applicables au secteur NI

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires à la mise en valeur touristique et aux activités de loisirs.

2.5. Dispositions applicables au secteur Nlc

En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires à la pratique du camping ;
- Le stationnement de caravanes en lien avec l'activité touristique ou de loisirs.

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

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...).

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4m.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux liaisons douces et raccourcis piétons.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur comprise entre 3 et 4m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quelque soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

4.3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Gestion et stockage des déchets

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions principales doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des règles particulières définies par secteurs et à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Dispositions applicables au secteur Nh

En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

6.2. Dispositions applicables au secteur NI et Nlc

Les constructions principales doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

L'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des règles particulières définies par secteurs.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

9.2. Dispositions applicables au secteur Nh

Les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent conduire à une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

9.3. Dispositions applicables au secteur NI

L'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

9.3. Dispositions applicables au secteur Nlc

L'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres, à l'exception des règles particulières définies par secteurs.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs techniques, les cheminées et les antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Dispositions applicables au secteur Nh

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

11.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies et en limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie composée de plusieurs espèces d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- d'un grillage galvanisé support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Les poteaux supportant les grillages seront en bois.

Les clôtures présenteront un espace vide minimum de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

11.3 Eléments de patrimoine

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 5 du règlement.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes)
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

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

13.1. Coefficient d'espaces verts

13.1.1. Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien – Mairie de Paris – disponible gratuitement sur internet : <http://www.paris.fr/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=137399> » et reproduit au titre V du présent règlement.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies routières.

13.1.2. Dispositions applicables au secteur Nh

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces perméables dont 30% de l'unité foncière traités en espaces verts de pleine terre.

13.1.3. Dispositions applicables au secteur NI et Nlc

Au moins 80% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces perméables dont 50% de la superficie du terrain traités en espaces verts de pleine terre.

13.2. Dispositions paysagères

Il sera exigé la plantation d'1 arbre par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche de 500m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

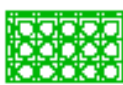
Les aires de propreté doivent être dissimilées.

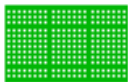

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m².

Les haies végétales vives seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales.

13.3. Eléments de paysage

Les éléments de paysages identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs jardins à protéger pour des motifs écologiques		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, zone humide, espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) ; - les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.</p>
Boisements à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES,
ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX, GUIDE
DES PLANTES NATIVES DU BASSIN PARISIEN**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides, telles que repérées sur le règlement graphique, doivent être préservées. Pour ce faire, en sus des dispositions applicables au sein de chacune des zones du présent PLU, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs concernés par les zones humides :

EN ZONES URBAINES :

- L'aménagement des zones tramées peut être soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement,
- La plantation d'espèces invasives est interdite.

EN ZONES A URBANISER, AGRICOLE ET NATURELLE :

Outre les interdictions relatives à la zone en cause, sont interdits :

1. Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
2. Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
3. L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
4. L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie,
5. La plantation d'espèces invasives,
6. La plantation de haie mono spécifique,
7. La plantation d'espèces non locales ou horticoles sur les limites en contact avec les zones A ou N.





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX







- La démolition des éléments constituant un ensemble patrimonial identifié sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions et les ensembles patrimoniaux à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE




- La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur le règlement graphique est interdite ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions et les ensembles patrimoniaux à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.

Liste des éléments de patrimoine identifiés sur le règlement graphique :

N°	Type de construction	Localisation	Commentaires	Photo
1	Église Saint-Rémy	Rue de l'Église		
2	Villa Ricci	17 rue de l'Eglise		
3	Villa	9 rue Mauregard		
4	Villa	9 rue du Puits du Gué		

5	Ferme	31 rue Bonne Mouche		 
6	Ecole d'Alembert (ancienne ferme de la Folie)	RD.934	Construite en 1856, la ferme de la Folie devient une colonie pénitentiaire dans les années 1860 pour ensuite être transformée en hôpital militaire lors des deux grandes guerres. Les bâtiments hébergent actuellement l'école d'Alembert, un centre d'apprentissage de l'Assistance Publique où sont enseignées l'ébénisterie et l'imprimerie.	  
7	Ferme des Corbins	Rue du Puits du Gué	Située au sud du centre bourg, la ferme des Corbins appartenait jadis aux frères de la Charité de Paris, ordre du XVIème siècle qui se consacrait au soin des malades. Elle est composée de bâtiments datant du XVIème siècle. Aujourd'hui, elle abrite un club hippique réputé en Seine-et-Marne.	

8	Moulin de Quincangrogne	Ancien chemin de Meaux-Quincangrogne	Le moulin de Quincangrogne date du XIXème siècle et traverse un bras de la Marne. Ancien rendez-vous de chasse d'Henri IV, il tire son nom de la concurrence entre les meuniers qui construisent leur moulin « qui qu'en grogne ». Actuellement, il est utilisé par le comité d'entreprise de la RATP comme centre de loisirs (« Villa du Métro »).	 
9	Château de la Grange au Bois	24 bis Avenue Raymond Poincaré, Lagny-sur-Marne	La Grange au Bois est une ancienne propriété de plaisance des abbés de Saint-Pierre de Lagny. Elle est composée de bâtiments datant du XVIIIème siècle. Depuis 1974, elle est occupée par un centre d'aide par le travail pour jeunes handicapés.	
10	Villa	Entre l'avenue de Montévrain et le chemin du Mollard (Bois de Chigny)		

11	Villa	Avenue des Chalets (Bois de Chigny)		
12	Villa	Avenue des Chalets (Bois de Chigny)		
13	Pont Jeanne d'Arc	Chemin du pont Jeanne d'Arc		
14	Four à chaux	Chemin des Fours à Chaux		

GUIDE DES PLANTES NATIVES DU BASSIN PARISIEN