NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Société du Grand Paris

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

TRONÇON PONT-DE-SÈVRES < > NOISY – CHAMPS (LIGNE ROUGE - 15 SUD)

PIÈCE **I.1.15**

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan d'Occupation des Sols de **Saint-Maur-des-Fossés**

Sommaire

1 Préambule 5

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme 9

2.1 La mise en compatibilité 11
2.1.1 Définition 11
2.1.2 Champ d'application 11
2.1.3 Objet 11
2.2 Le déroulement de la procédure 11
2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité 12
2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité 12
2.4.1 Article L. 123-16 12
2.4.2 Article R. 123-23 13
2.4.3 Autres dispositions 13
2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité 13

3 Présentation générale du projet et de son contexte 15

3.1 Le contexte administratif du projet 17
3.1.1 Généralités 17
3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne 17
3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique 17
3.2.1 Le programme d'ensemble 17
3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Pont de Sèvres 19
3.2.3 Présentation technique du projet 19
3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Saint-Maur-Des-Fossés 20

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 24

4.1 Les documents supra-communaux 26
4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) 26
4.1.2 Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 26
4.2 Le POS en vigueur 26
4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées 26
4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage 27
4.2.3 Les contraintes réglementaires 27
4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné 29
4.3.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité 29
4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet 29
4.3.3 Evolutions du règlement induites par le projet 30

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune 44

A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
B1. Extrait du règlement en vigueur
B2. Extrait du règlement mis en compatibilité

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES, en Val-de-Marne, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon n°1 - Noisy-Champs - Pont de Sèvres du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, *« a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation »*.

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1er octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du POS approuvé de la commune de SAINT-MAUR-DES-FOSSES ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 1986.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006.

Ainsi, malgré ses diverses évolutions postérieures, le document d'urbanisme de SAINT-MAUR-DES-FOSSES ayant été institué avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 *« relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain »* (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant *« Engagement National pour l'Environnement »*, instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), il conserve sa spécificité quant à son contenu qui reste régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Il produit toutefois les mêmes effets qu'un PLU et obéit au même régime juridique.

La ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 1994 est un document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

Nota : Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint en octobre 2012 (PV joint en annexe).

Postérieurement à la tenue de cette réunion, le POS de la commune de Saint-Maur-des-Fossés n'a fait l'objet d'aucune évolution. Ainsi, les dispositions prévues par la présente procédure de mise en compatibilité demeurent inchangées.

La prise en compte de certaines évolutions des textes relatifs aux procédures de mise en compatibilité a donné lieu à des ajustements et à des mises à jour du dossier.

Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments ou mises à jour survenus après la réunion d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**. Les ajustements liés aux échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément à l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes[1], compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, **la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat**.

Le Préfet de Région appréciera, sur la base d'un dossier transmis par la Société du Grand Paris, d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
  - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
  - Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.
- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.
- Les installations permettant l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris : les **sites de maintenance et de remisage** pour le matériel roulant (SMR) et les **sites de maintenance des infrastructures** (SMI) qui peuvent être en partie classés au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les voies d'accès aux ouvrages et équipements, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du POS approuvé de la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par l'article L.123-16 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du POS avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

*Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du POS approuvé de la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet d'un **examen conjoint** de :*

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

*Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État**.*

[1] *Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».*

3 - L'enquête publique conjointe

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du POS de la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du POS de la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du POS. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique, de l'infrastructure des sites de maintenance et des ouvrages annexes, exploitation) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
  - Les incidences du projet sur le POS et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet. Présentation de la version initiale du document en vigueur et de la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du POS** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

Les autres pièces de ces documents d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-16 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-16

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique, le plan local d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

L'ordonnance n 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a modifié le contenu de l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme qui est à présent repris aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le 1er janvier 2013.

L'article 19 de cette ordonnance – qui précise les cas où les dispositions antérieures demeurent applicables – ne mentionne pas le cas d'une mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une demande de DUP. L'ordonnance du 5 janvier 2012 est donc applicable à la présente procédure. Cette dernière respecte les exigences posées par les nouveaux textes issus de l'ordonnance précitée.

2.4.2 Article R. 123-23

(devenu l'article R. 123-23-1 à la suite du décret n°2013-142 du 14 février2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.3 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux précisions apportées par la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

Les dossiers de mise en compatibilité doivent faire état des incidences sur l'environnement des modifications apportées aux documents d'urbanisme pour permettre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris.

Dans la presque totalité des cas, les évolutions apportées concernent des règles de zones urbaines déjà densément bâties. Après un examen attentif, les incidences sur l'environnement de ces évolutions ont été considérées comme nulles.

Dans un certain nombre de communes, le projet traverse des zones dédiées à la protection d'espaces naturels ou paysagers dans les documents d'urbanisme (zones N des PLU ou ND des POS). Dans la plupart des cas, le projet traverse en souterrain ces zones et les évolutions réglementaires n'ont pour objet que d'autoriser des ouvrages techniques annexes dont l'emprise ayant une emprise au sol de taille réduite. Ces ouvrages ne remettant pas en question la vocation de ces zones, les incidences sont très faibles et ont été évoquées comme telles dans les dossiers.

Enfin, pour trois communes (Cachan, Villejuif et Vitry), la sensibilité particulière de la zone traversée et/ou la nature des évolutions apportées au document d'urbanisme ont conduit à analyser plus finement la nature des incidences pour s'assurer qu'elles restaient bien limitées et ne remettaient donc pas en cause le caractère de la zone. Les analyses effectuées indiquent clairement que les incidences sont limitées.

Dans tous ces différents cas, une évaluation environnementale des dossiers de mise en compatibilité n'était pas nécessaire, les critères posés par l'article R. 121-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant du décret du 18 juin 2009 (rédaction applicable à la présente procédure) n'étant pas remplis.

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tracé Champs-sur-Marne / Sèvres, traverse **21 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, 19 d'entre eux nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Est en Ouest :

- Département de la Seine-et-Marne (77) : 1 commune dotée d'un POS et 1 Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 1 commune dotée d'un PLU.
- Département du Val-de-Marne (94) : 9 communes (3 POS et 6 PLU), le PLU de Joinville-le-Pont étant compatible avec le projet et 1 Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (1 POS et 7 PLU), le PLU de Montrouge étant compatible avec le projet.

Par ailleurs, la commune de Champs-sur-Marne (77) est également couverte par **le Schéma Directeur Local du Val Maubuée**. De même, les communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Vanves (92) sont couvertes par le **SCoT des Coteaux et du Val de Seine**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 1994 est un document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne

Dans le département du Val-de-Marne, 10 communes sont concernées par le projet.

Sur ces 10 communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, sept communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Seul le PLU de Joinville-le-Pont n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

Trois communes sont régies par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Parmi ces communes, Villiers-sur-Marne est concernée à double titre par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. D'une part par la mise en compatibilité de son POS, et d'autre part par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC des « Boutareines » que les emprises du réseau de transport public du Grand Paris traversent en partie. La ville de Villiers-sur-Marne étant toujours dotée d'un POS et la ZAC ayant été approuvée avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, son Plan d'Aménagement de Zone fait en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, aucune commune de ce département ne fait partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes nouvelles exploitées en mode métro automatique, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes rouge, bleue et verte** (environ 165 km de ligne) : le réseau de transport public du Grand Paris est sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris ;
- la **ligne orange** (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

Le programme comprend les liaisons suivantes :

Une ligne rouge Le Bourget – Villejuif – La Défense – Le Mesnil-Amelot :

La ligne rouge constitue une nouvelle ligne structurante, principalement en rocade, qui dessert directement les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis, ainsi que l'ouest de la Seine-et-Marne. Elle assure ainsi des déplacements de banlieue à banlieue efficace, sans avoir à transiter par le centre de Paris.

La ligne rouge est constituée des principales liaisons fonctionnelles suivantes :

- une liaison de rocade desservant les secteurs denses de proche couronne dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine et le nord de la Seine-Saint-Denis, et permettant le désenclavement de territoires tels que ceux situés à l'est de la Seine-Saint-Denis ;
- au nord-est, une liaison assurant notamment la desserte des plates-formes aéroportuaires et des bassins d'emplois de Roissy et du Bourget, pour les relier efficacement aux grands pôles d'activité de la Plaine Saint-Denis et du territoire nord des Hauts-de-Seine, ainsi qu'au quartier d'affaires de La Défense.

La ligne rouge du réseau de transport public du Grand Paris est en correspondance avec l'ensemble des lignes ferroviaires radiales qu'elle croise, assurant ainsi l'accès direct des quatre départements de Grande Couronne au réseau du Grand Paris. La ligne rouge a une longueur totale d'environ 100 km.

Une ligne bleue Orly – Saint-Denis Pleyel :

La ligne bleue assure la liaison entre Paris, le pôle de Saint-Denis Pleyel au nord et la plate-forme d'Orly au sud. Elle est en correspondance avec les autres lignes du réseau de transport public du Grand Paris à Saint-Denis Pleyel, Villejuif et Orly. La ligne bleue reprend l'infrastructure de l'actuelle ligne 14 du métro dans Paris (Saint-Lazare – Olympiades), ainsi que de son prolongement jusqu'à la mairie de Saint-Ouen, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France et de la RATP.

La portion de ligne bleue incluse dans le programme compte 15 kilomètres, et correspond aux sections Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel et Olympiades – Orly. Au total, la ligne bleue aura une longueur totale de près de 30 kilomètres, dont environ 9 kilomètres correspondent à la ligne 14 actuellement exploitée.

Une ligne verte Orly – Versailles – Nanterre :

La ligne verte assure la desserte des pôles scientifiques et technologiques du plateau de Saclay ainsi que des grands bassins d'habitat et d'emploi des Yvelines et de l'Essonne, reliés aux principaux pôles de transport de l'ouest et du sud parisiens. Elle doit améliorer de manière significative l'accessibilité d'un territoire ayant vocation à devenir l'un des secteurs-clés du Grand Paris en matière de recherche et d'enseignement supérieur.

Dans un premier temps, la ligne verte relie la plateforme d'Orly, à l'est, aux territoires de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Versailles, au nord-ouest du plateau de Saclay. La ligne verte possède alors une longueur totale d'environ 35 kilomètres.

Ultérieurement, la ligne verte sera prolongée au nord en direction de Rueil-Malmaison et Nanterre, de manière à offrir une liaison de rocade performante en moyenne couronne pour le sud, l'ouest et le nord-ouest parisiens. Dans sa configuration Orly – Versailles – Nanterre, la ligne verte aura une longueur totale d'environ 50 kilomètres.

Une ligne orange Nanterre - Saint-Denis Pleyel - Noisy-Champs / Champigny-sur-Marne :

La ligne orange relie la Plaine Saint-Denis à la Cité Descartes (gare « Noisy-Champs ») et à Champigny-sur-Marne. Elle dessert notamment le centre et le sud de la Seine-Saint-Denis (ville préfecture de Bobigny, secteur à potentiel de Neuilly-sur-Marne), ainsi que le nord-est du Val-de-Marne, en particulier le pôle d'activité de Val de Fontenay. Dans cette configuration, la ligne orange possède une longueur totale d'environ 30 kilomètres.

Au nord-ouest de Paris, la ligne orange pourra être prolongée jusqu'à Nanterre en desservant notamment Colombes et La Garenne-Colombes. Dans sa configuration Nanterre – Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs / Champigny-sur-Marne, la ligne orange aura une longueur totale d'environ 40 kilomètres.

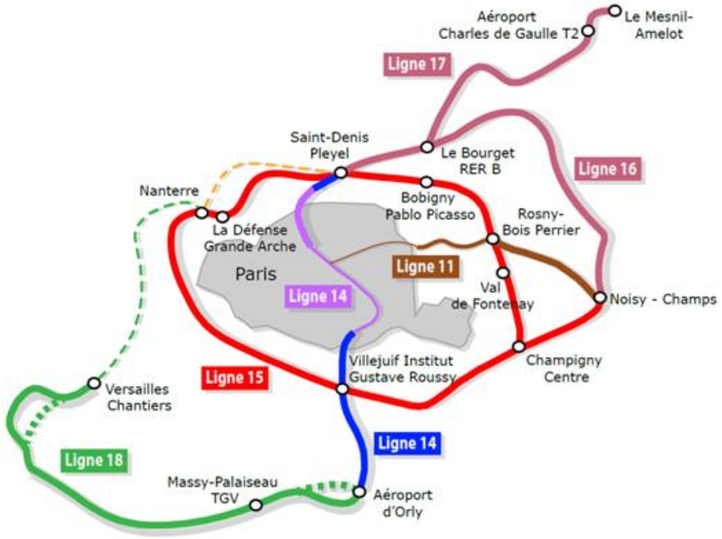
Les deux maîtres d'ouvrage, Société du Grand Paris et STIF, favorisent les choix de conception de nature à préserver l'avenir et à autoriser des évolutions dans la structure d'exploitation du réseau. Ces choix de conception amènent à identifier des dispositions dites d'« interopérabilité », qui concernent à la fois les caractéristiques techniques transversales au réseau et celles des ouvrages spécifiques (tunnels et gares) aux points de jonction entre les différentes sections du réseau Grand Paris Express. Ainsi, par exemple, des lignes en correspondance pourraient ne former qu'une seule ligne après recomposition.

Le programme de l'opération comprend 57 gares situées sur les lignes sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris ; cinq de ces gares sont inscrites au programme de l'opération à titre conservatoire (Aéroport Charles de Gaulle T4, La Courneuve, Nanterre La Boule, Chevilly Trois Communes et Maison-Blanche - Paris XIII). Sur la ligne orange, 19 gares sont envisagées, dont 4 en connexion avec le réseau de transport public du Grand Paris (Nanterre La Folie, Saint-Denis Pleyel, Champigny Centre, Noisy-Champs).

La taille du nouveau réseau impose par ailleurs de disposer de plusieurs installations de maintenance, dédiées à une ligne ou une portion de ligne. Les installations nécessaires sont de trois types :

- sites de maintenance et de remisage des trains (SMR) : ces sites assurent la maintenance en atelier du parc de matériel roulant (dépannage, entretien courant, remplacement d'organes) ainsi que le lavage et le remisage des trains. Ils peuvent également accueillir des fonctions rattachées à l'exploitation des lignes (poste de commandement centralisé, encadrement opérationnel de la ligne, …) ;
- centres de dépannage rapide des trains (CDR) : ces centres, situés en extrémité de ligne lorsque le SMR est éloigné géographiquement, permettent de réaliser les dépannages rapides des trains sans perte de temps due aux trajets des trains jusqu'au SMR ;
- sites de maintenance des infrastructures (SMI) : ces sites assurent les besoins de maintenance patrimoniale des voies et des équipements fixes du système de transport – traction, basse tension, signalisation, automatismes de conduite, courants faibles, équipements électromécaniques. Ils peuvent le cas échéant être regroupés avec les sites de maintenance et de remisage des trains.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « **Le Nouveau Grand Paris** ». Ces éléments, sans incidences sur la présente procédure de mise en compatibilité, sont détaillés dans la pièce C du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique (chapitre C2, titre 2.4.2 ; chapitre C3, titre 2.2).



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Pont de Sèvres

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le premier tronçon du réseau relie 16 gares, de Noisy-Champs à Pont de Sèvres. Le projet représente environ 35 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain. D'ouest en est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 16 gares du projet
Noisy - Champs
Bry - Villiers - Champigny
Champigny Centre
Saint-Maur - Créteil
Créteil L'Echat
Le Vert de Maisons
Les Ardoines
Vitry Centre
Villejuif Louis Aragon
Villejuif Institut Gustave Roussy
Arcueil - Cachan
Bagneux M4
Châtillon - Montrouge
Fort d'Issy - Vanves - Clamart
Issy RER
Pont de Sèvres

Onze de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; à terme, la totalité des gares du tronçon sera en correspondance avec le réseau lourd de transport en commun, ou bien avec une ligne de surface structurante.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 mètres et d'une longueur de 120 mètres, sur roulement fer, avec une capacité d'au moins 1 000 places par rame.

Le projet prévoit également la création d'un site de maintenance des infrastructures à Vitry-sur-Seine, ainsi que d'un site de maintenance et de remisage des trains et d'un poste de commandement centralisé à Champigny-sur-Marne.

A la réalisation du tunnel, des nouvelles gares et des sites de maintenance, s'ajoute la réalisation des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement du tunnelier (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : le niveau de rail évolue entre 15 mètres et 55 mètres environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 mètres environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 mètres selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

Dix puits de tunneliers sont aménagés pour la réalisation du tronçon Noisy-Champs - Pont de Sèvres.

3.2.3.2 Les gares

Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators permettant d'accéder à la partie émergente de la gare (le bâtiment voyageur), les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. La partie émergente de la gare qui constitue le bâtiment voyageur dont les dimensions varient entre 200 m² et 2 000 m² selon l'importance de la gare en matière de flux voyageurs et le contexte urbain existant et/ou futur.

Le bâtiment voyageur permet l'accueil des voyageurs, organise l'accessibilité aux quais et peut accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris. Des locaux techniques et de services, des postes de redressement nécessaires au fonctionnement du réseau sont également implantés au sein du bâtiment voyageur.

Le bâtiment voyageur intégrera des locaux destinés au stationnement vélos, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare. Les places de stationnement pour les véhicules ou deux roues motorisés, répondant aux besoins avérés de chaque gare, seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site.

Enfin, le bâtiment voyageur donnera sur un espace public (parvis ou place) dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendront de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site. Aucun espace privatif extérieur n'est à intégrer au programme type du bâtiment voyageur.

C'est pourquoi les dispositions règlementaires définissant l'implantation du bâtiment voyageur dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit des puits de ventilation, des accès pompiers, des accès aux ouvrages d'épuisement, des postes de redressement et de tout autre élément technique indispensable au fonctionnement du réseau. Ces ouvrages, sans élévation par rapport au niveau du sol, à l'exception des postes de redressement, seront implantés le plus souvent sur des espaces publics. Ils ne nécessitent pour leur fonctionnement d'aucune emprise extérieure privative complémentaire.

La réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 mètres entre deux puits d'accès aux secours, ou entre un puits d'accès aux secours et une gare. Il s'agit d'ouvrages situés préférentiellement sur la voirie publique et raccordés au tunnel. Ces accès représentent une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs des puits ont une profondeur supérieure à 30 mètres, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard. Entre deux gares, les ouvrages d'accès aux secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

- Les postes de ventilation seront réalisés tous les 800 mètres environ et représenteront une emprise au sol d'environ 50 mètres carrés. Ces postes de ventilation seront soit intégrés aux gares, soit réalisés en souterrain avec installation de grilles au sol.
- Les accès pompiers devront être réalisés au minimum tous les 800 mètres également. Il s'agit d'ouvrages situés préférentiellement sur la voirie publique et raccordés au tunnel. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés.
- Les accès aux ouvrages d'épuisement[2] devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés, sans élévation par rapport au niveau du sol.
- Les postes de redressement[3] seront réalisés tous les 2 kilomètres environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 mètres carrés d'emprise au sol.

3.2.3.4 Les sites industriels

Le projet prévoit la création de deux sites industriels, l'un consacré à la maintenance et au remisage du matériel roulant (sur la commune de Champigny-sur-Marne), l'autre à la maintenance des infrastructures (sur la commune de Vitry-sur-Seine).

Le site de Champigny-sur-Marne a pour fonction d'assurer une partie des activités de maintenance courante, de maintenance renforcée, de nettoyage et de remisage des rames du réseau Grand Paris Express ; il accueille également des espaces de commandement et de contrôle de l'exploitation, avec l'aménagement d'un poste de commandement centralisé. Ces équipements, construits dans le cadre de la réalisation du tronçon Noisy-Champs – Pont de Sèvres, sont dimensionnés pour pouvoir prendre en charge d'autres sections constitutives du réseau Grand Paris Express.

Le site de Vitry-sur-Seine a pour fonction d'assurer l'entretien de l'ensemble des infrastructures de la ligne de métro. Les équipements qui lui sont associés permettent de garantir la maintenance des voies, du système d'alimentation électrique ainsi que des équipements liés aux systèmes, aux gares et aux ouvrages d'art.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Saint-Maur-Des-Fossés

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de SAINT-MAUR-DES-FOSSES sur sa frange Nord-Ouest, sur une longueur totale de **1,4 km** environ.

Il débute en souterrain depuis les bords de Marne (en limite de Créteil) au niveau d'une petite zone portuaire à l'Ouest pour remonter vers le Nord, traversant un secteur mixte de pavillons et de logements collectifs, qui se poursuit au-delà des emprises ferroviaires de la station RER A et du Parvis de Saint-Maur, jusqu'à la rue de Varenne.

Au-delà de la rue de Varenne, le tracé poursuit vers le Nord à travers le Vieux Saint-Maur et un tissu de maisons de ville et de petits ensembles collectifs. Il franchit en tunnel le Parc de l'Abbaye (créé sur les ruines de l'ancienne Abbaye aujourd'hui disparue), puis une maison de retraite et achève son parcours de l'autre côté de la boucle de la Marne, côté Joinville-le-Pont.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

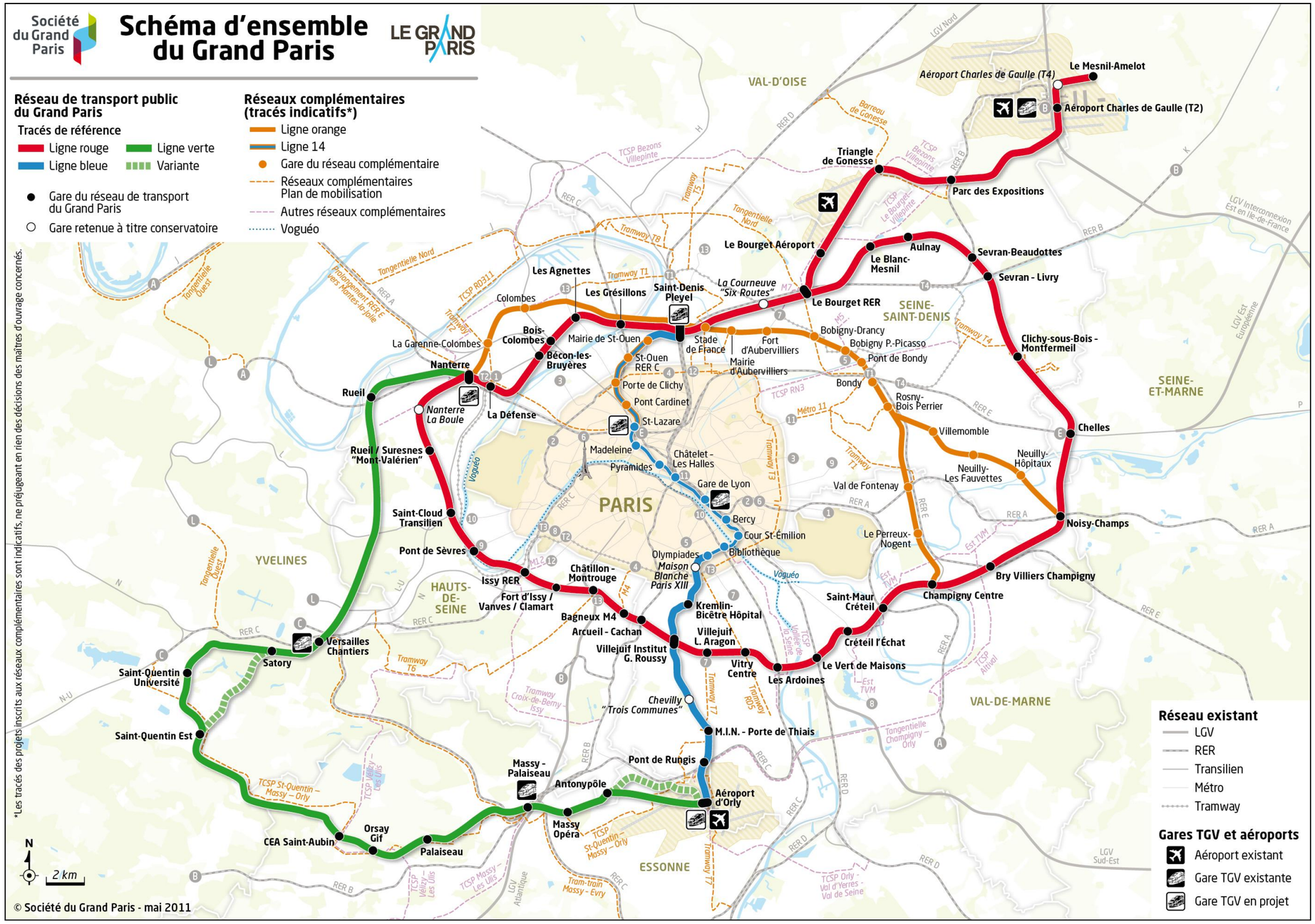
---

[2] Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.
[3] Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fournit par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.

- D'une part, par le tracé de l'infrastructure courante du réseau de transport public du Grand Paris.

- D'autre part, par l'implantation de la gare *« Saint Maur – Créteil »* au niveau du Parvis de Saint-Maur, près de la station de RER A du même nom, ainsi que par son emprise en souterrain entre l'avenue Desgenettes et le Parvis de Saint-Maur.

- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes situés au niveau de la rue de l'Abbaye et rue des Remises.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 26 avril 1994, s'applique sur le territoire communal.

Rappelons que celui-ci a été mis en révision conformément au décret du 31 août 2005. La procédure a abouti à un projet adopté par le conseil Régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008, qui n'a toutefois pas fait l'objet d'un décret d'approbation en conseil d'Etat.

Le SDRIF de 1994 demeure donc le document de référence réglementaire dans les conditions fixées par l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

Sur la commune, les dispositions du SDRIF sont compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Par ailleurs, les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité du POS ne remettent pas en cause la compatibilité de ce dernier avec le SDRIF.

4.1.2 Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le POS en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le projet du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de SAINT-MAUR-DES-FOSSES sur une longueur totale d'environ 1,4 kilomètres.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation de la gare « *Saint Maur – Créteil* ».
- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes situés au niveau de la rue de l'Abbaye et de la rue des Remises.

Le projet est implanté sur cinq zones urbaines distinctes du POS de la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES.

4.2.1.1 Le secteur UAa de la zone UA

La première zone urbaine traversée est la zone UA, uniquement concernée ici pour son secteur UAa, dans le centre de SAINT-MAUR-DES-FOSSES. Elle est impactée par le projet, à la fois :

- Par une section de l'infrastructure souterraine courante, entre le Sud de l'avenue Gallieni et la rue Leroux sur 310 m environ.
- Par l'implantation de la future gare au niveau du Parvis de Saint-Maur, plus précisément entre la rue Bobillot et les emprises ferroviaires de la ligne Paris – Verneuil L'Etang, ainsi que par son emprise en souterrain entre l'avenue Desgenettes et le Parvis de Saint-Maur.

Le Règlement d'Urbanisme précise : « *Il s'agit d'une **zone à caractère central d'habitat, de service et d'activités**, généralement dense où les bâtiments sont construits en ordre continu* ».

4.2.1.2 Le secteur UBa de la zone UB

Cette deuxième zone urbaine est la plus fortement impactée (580 mètres environ) par une section de l'infrastructure souterraine courante. Elle est uniquement concernée ici pour son secteur UBa :

- D'une part, sur un secteur compris entre la rue Mahieu et le Sud de l'avenue Gallieni.
- D'autre part, au Sud de la station RER, entre la rue Leroux et l'intersection rue Chevreul / rue Traversière.
- Enfin, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au niveau de la rue des Remises.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UB est une « ***zone à caractère collectif, semi-dense**, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles».*

4.2.1.3 Le secteur UCa de la zone UC

Cette troisième zone est concernée par le projet à double titre :

- D'une part, par une section de l'infrastructure souterraine courante au Nord-Ouest de la commune, entre les bords de Marne et la rue Mahieu, sur environ 380 m.
- D'autre part, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au niveau de la rue de l'Abbaye.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « ***zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de constructions individuelles réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis sous certaines conditions de petits immeubles d'habitations collectives*** ».

4.2.1.4 Le secteur UEa de la zone UE

La zone UE, uniquement concernée ici pour son secteur UEa, est traversée de manière très ponctuelle, entre l'intersection rue Chevreul / rue Traversière et le boulevard du Général Ferrié (40 m environ).

Le Règlement d'Urbanisme précise : « *Il s'agit d'une **zone d'habitat individuel** : de parcellaire moyen, de faible densité d'où sont exclus les immeubles d'habitations collectives et les activités autres que les commerces de détail ».*

4.2.1.5 La zone UF

La zone urbaine UF est traversée par une section de l'infrastructure souterraine courante (sur 90 m environ) à l'Ouest de la commune, entre le boulevard du Général Ferrié et les bords de Marne.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UF est une « ***zone d'activité à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activité tertiaires*** ».

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet ne remet en cause aucun Emplacement Réservé, ni Espace Boisé Classé en surface sur le tracé.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

4.2.3.1 Les servitudes d'utilité publique

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Périmètre de protection des monuments : zone de 500 m ou modifié.
- Site inscrit.
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.
- Servitude de halage.

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain : **la zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.**

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions de ces documents qui ne remettront donc pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Précisons également que les émergences de la gare, en limite extérieure de la servitude ferroviaire, ne sont, de ce fait, pas visées en surface par cette servitude.

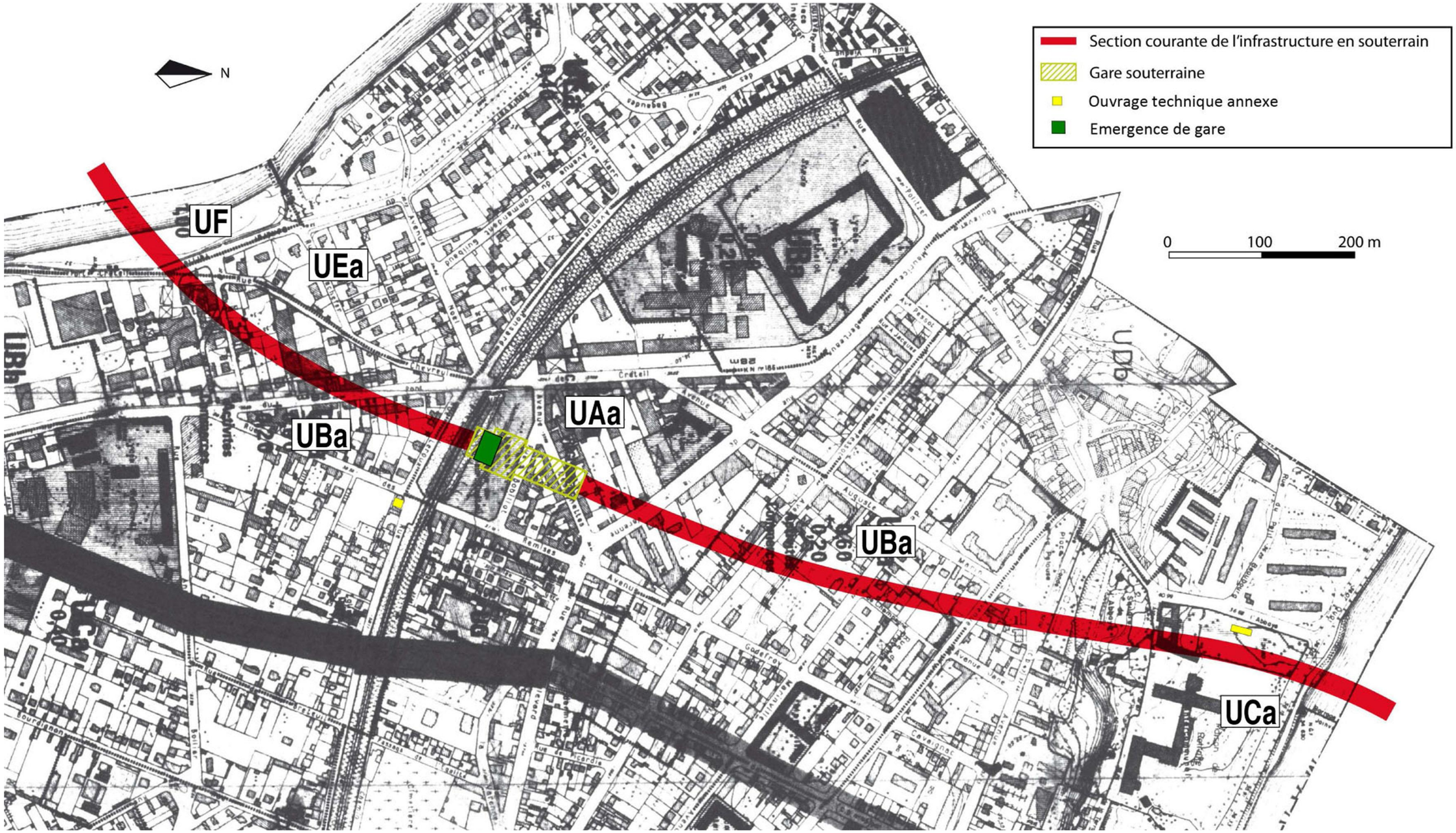
Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes.

4.2.3.2 Les autres contraintes réglementaires

Le projet est également concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 12 novembre 2007 et un périmètre de prévention des risques de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières.

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions de ces documents qui ne remettront donc pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR DE LA VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du POS en vigueur de SAINT-MAUR-DES-FOSSES au contenu du projet de réseau de transport du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet.**
- **La réécriture de la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires afin d'autoriser le projet dans toutes ses composantes.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux ***« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*** dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le code ne donne aucune définition de la notion de « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». Le POS de SAINT-MAUR-DES-FOSSES donne toutefois une définition des services publics ou d'intérêt collectif qui prend en compte le projet du réseau de transport public du Grand Paris.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux projets de transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « *Grand Paris Express* ».

Aussi, dans le chapitre « *22 – Circulation et transports en commun* », le texte suivant sera inséré à la fin du paragraphe sur les transports en commun :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Saint-Maur - Créteil » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend :

- *Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.*
- *La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).*

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de SAINT-MAUR-DES-FOSSES sur sa frange Nord-Ouest, sur une longueur totale de 1,4 km environ.

Il débute en souterrain depuis les bords de Marne (en limite de Créteil) au niveau d'une petite zone portuaire à l'Ouest pour remonter vers le Nord, traversant un secteur mixte de pavillons et de logements collectifs, qui se poursuit au-delà des emprises ferroviaires de la station RER et du Parvis de Saint-Maur, jusqu'à la rue de Varenne.

Au-delà de la rue de Varenne, le tracé poursuit vers le Nord à travers le Vieux Saint-Maur et un tissu de maisons de ville et de petits ensembles collectifs. Il franchit en tunnel le Parc de l'Abbaye (créé sur les ruines de l'ancienne Abbaye aujourd'hui disparue), puis une maison de retraite et achève son parcours de l'autre côté de la boucle de la Marne, côté Joinville-le-Pont.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- *D'une part, par le tracé de l'infrastructure courante du réseau de transport public du Grand Paris.*
- *D'autre part, par l'implantation de la gare « Saint Maur – Créteil » au niveau du Parvis de Saint-Maur, près de la station de RER du même nom, ainsi que par son emprise en souterrain entre l'avenue Desgenettes et le Parvis de Saint-Maur.*
- *Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes situés au niveau de la rue de l'Abbaye et rue des Remises.*

Exposé des motifs des changements apportés*

*Le **rapport de présentation** a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.*

*Le **plan de zonage et le règlement** des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le plan de zonage a été analysé afin d'identifier et si besoin adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :*

- *L'article 1, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;*
- *L'article 2 afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;*
- *L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;*
- *L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;*
- *L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;*
- *L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au RTGP implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;*
- *L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction.*
- *L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au RTGP des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du RTGP présents en surface ;*
- *L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaire du RTGP, et afin que celles-ci soit régie par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.*

*** Nota :** En application de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, l'exposé des motifs des changements apportés, présenté en deuxième partie du Procès-Verbal de la réunion (au sein des parties « 1) L'impact du projet sur la commune » et « 2) Modifications apportées »), est intégré au rapport de présentation du PLU.

4.3.3 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du document d'urbanisme en vigueur, les évolutions prendront le caractère suivant :

- Les articles 1 (« Types d'occupation et utilisation du sol interdites») et 2 (« Types d'occupation et utilisation du sol autorisés sous conditions ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour lever les interdictions pouvant peser sur les différentes composantes du projet (notamment les affouillements et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris).

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes[4], l'émergence de la gare Saint-Maur - Créteil ou son emprise souterraine, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet et proposer des dispositions spécifiques pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » :

  - L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
  - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
  - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
  - L'article 9 « Emprise au sol ».
  - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
  - L'article 12 « Stationnements et espaces libres ».
  - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
  - L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

[4] *Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.*

	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	Les dispositions générales du règlement donnent une définition des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »: *« Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :* *- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;* *- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;* *(...)* *- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;* *(...) »* Cette définition intègre notamment *« les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains »* dont font naturellement parties les éléments de projet (réseau de transport et gares). **Compte tenu de sa nature, le projet peut donc être considéré sans restriction comme faisant partie des CINASPIC, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.**	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA (secteur UAa)	**Art. 1**	L'article UA 1 interdit notamment : *« L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration figurant à l'annexe IV du présent règlement. (Cette annexe sera actualisée conformément à la législation ou la réglementation sur les installations classées) ».* Cet alinéa interdit toutes les ICPE soumises à autorisation et certaines ICPE soumises à déclaration. Or, il convient, pour les besoins du projet, d'autoriser tous les types d'ICPE liées au réseau de transport public du Grand Paris. **Cet alinéa n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.** De plus, l'article UA 1 interdit : *« Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ».* Le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. **Cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** Enfin, l'article UA 1 interdit également : *« Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ».* Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. **Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet, il n'y a donc pas lieu de le modifier.**	**La rédaction insérée en fin d'alinéa est la suivante :** *« L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration figurant à l'annexe IV du présent règlement. (Cette annexe sera actualisée conformément à la législation ou la réglementation sur les installations classées) à l'exception de celles liées à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».*
	Art. 2	L'article UA 2 autorise sous conditions : *« Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public ».* Les éléments du projet du Grand Paris appartenant aux équipements d'intérêt public, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** L'article UA2 autorise également : *« Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement. »* Les affouillements liés au projet respectant les conditions énoncées, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 5	L'article UA 5 stipule que : *« 3°) Equipements publics* *Sous réserve du respect des autres règles, les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur ».* Ce libellé exonère les éléments de projet des règles fixées par l'article 5. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 6	L'article UA 6 indique : *« Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :* *– être implantée à au moins 6 mètres de l'axe actuel de la voie ;* *– être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie).* *Si une construction ne peut être édifiée dans ces conditions sur toute sa hauteur, le premier niveau devra cependant y satisfaire. »* Les prescriptions imposées par cet article sont compatibles avec les contraintes techniques d'implantation de l'émergence gare prévue dans la zone. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA (secteur UAa)	**Art. 7**	L'article UA 7 fixe des règles très précises et relativement complexes de recul, notamment : *« 1°) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur (ou du retrait s'il en existe un), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en respectant la ou les marges latérales.* *[...]* *2°) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives.* *[...]* *Dans tous les cas, la marge devra être au moins égale:* *- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m²).* *- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5,00 m dans le cas contraire et de jours secondaires. »* Les dispositions arrêtées par l'article 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec le projet d'émergence gare de Saint-Maur-Créteil. Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de partie II – Règles particulières dans un 4ème alinéa est la suivante : *** *« 4°) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »*
	Art. 9	L'article UA 9 indique : *« L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% ».* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut donc s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« c) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations, et à ce titre pourra être porté à 100% ».*
	Art. 10	L'article UA 10 indique : *« Secteur UAa :* *- Hauteur façade : 18 m / R+5* *- Hauteur plafond : 21 m* *Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens…). »* D'une part, cet article indique une marge de hauteur suffisante pour les installations visées, et, d'autre part, exempte les ouvrages élevés d'intérêt public des règles énoncées (la liste citée n'étant pas close, les éléments du projet peuvent y être inclus). **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

** La modification de l'article 7 de la zone UA été intégrée à la demande de la ville, émise lors de la réunion d'examen conjoint.*

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA (secteur UAa)	**Art. 12**	L'article UA 12 indique : *« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.* *Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.* *Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins : [...]* *- Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration. [...].* *En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales. »* Les dispositions de l'article UA 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 13	L'article UA 13 dispose que : *« La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.* *a) Constructions autres que les établissements scolaires :* *Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.* *La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.* *Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.* *Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.* *Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.* *[...] ».* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de paragraphe a) est la suivante :** *« Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».*
	Art. 14	L'article UA 14 indique notamment : *« 2°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. »* Cette disposition ne faisant pas référence aux réseaux de transports publics dans la liste citée et la gare ne pouvant être assimilée à un équipement d'infrastructure, **le présent article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée est la suivante :** *« 2°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, notamment sanitaires, scolaires, hospitaliers, ou dédiés aux réseaux de transports publics, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. »*

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UB (secteur UBa)	**Art. 1**	L'article UB 1 interdit notamment: *« Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ».* Le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. **Cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** De plus, l'article UB 1 interdit également : *« Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ».* Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. **Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet, il n'y a donc pas lieu de le modifier.**	/
	Art. 2	L'article UB 2 autorise sous conditions : *« Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public ».* Les éléments du projet du Grand Paris appartenant aux équipements d'intérêt public, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** L'article UB2 autorise également : *« Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement ».* Les affouillements liés au projet respectant les conditions énoncées, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 5	L'article UB 5 indique : *« 3°) Equipements publics* *Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur. »* Ce libellé exonère les éléments de projet des règles fixées par l'article 5. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 6	L'article UB 6 indique : *« Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :* *- être implantée à au moins 8 m de l'axe actuel de la voie ;* *- être édifiée à au moins 4 m de l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie). »* Les prescriptions imposées par cet article sont compatibles avec les contraintes techniques d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) prévus dans la zone. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UB (secteur UBa)	**Art. 7**	Le titre 1 « règles générales », paragraphe 1, de l'article UB 7, ne fixent des prescriptions que pour les constructions à usage d'habitation (collectifs ou pavillons) et ne règlemente pas les CINASPIC. Cet article précise toutefois : *« Au-delà de cette bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives. (…)* *Dans tous les cas, la marge devra être égale :* *- à la hauteur de la façade, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m²).* *- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres dans le cas contraire et de jours secondaires, ce minimum étant ramené à 3 mètres pour les pavillons sauf dans les cas où la ou les distances indiquées dans la bande des 20 mètres sont supérieures à 3 mètres, les distances à prendre en compte devant alors correspondre à celles mentionnées à la première bande. »* Les dispositions arrêtées par l'article 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours …). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de partie II – Règles particulières dans un 4° alinéa est la suivante : *** *« 4°) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »*
	Art. 9	L'article UB 9 indique : *« L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%. »* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« c) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations, et à ce titre pourra être porté à 100% ».*
	Art. 10	L'article UB 10 indique : *« Secteur UBa :* *- Hauteur façade : 12 m / R+3* *- Hauteur plafond : 12 m* *Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens…). »* D'une part, cet article indique une marge de hauteur suffisante pour les installations visées, et, d'autre part, exempte les ouvrages élevés d'intérêt public des règles énoncées (la liste citée n'étant pas close, les éléments du projet peuvent y être inclus). **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

** La modification de l'article 7 de la zone UB été intégrée à la demande de la ville, émise lors de la réunion d'examen conjoint.*

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UB (secteur UBa)	**Art. 12**	L'article UB 12 indique : *« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.* *Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.* *Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins : [...]* *- Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration. [...].* *En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales. »* Les dispositions de l'article UA 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 13	L'article UB 13 indique : *« La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.* *a) Constructions autres que les établissements scolaires :* *Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.* *La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UB 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.* *Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.* *Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.* *Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur. ».* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de paragraphe a) est la suivante :** *« Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».*
	Art. 14	L'article UB 14 indique notamment : *« 4°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. »* Cette disposition ne faisant pas référence aux réseaux de transports publics dans la liste citée et la gare ne pouvant être assimilée à un équipement d'infrastructure, **le présent article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée est la suivante :** *« 4°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics notamment sanitaires, scolaires, hospitaliers, ou dédiés aux réseaux de transports publics, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. »*

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UC (secteur UCa)	**Art. 1**	L'article UC 1 interdit notamment : *« Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ».* Le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. **Cet alinéa ne présente est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** De plus, l'article UC 1 interdit également : *« Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ».* Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. **Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet, il n'y a donc pas lieu de le modifier.**	/
	Art. 2	L'article UC 2 autorise sous conditions : *« Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public ».* Les éléments du projet du Grand Paris appartenant aux équipements d'intérêt public, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** L'article UC 2 autorise également : *« Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement. »* Les affouillements liés au projet respectant les conditions énoncées, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 5	L'article UC 5 stipule que : *« 4°) Equipements publics* *Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur ».* Ce libellé exonère les éléments de projet des règles fixées par l'article 5. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 6	L'article UC 6 indique : *« Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :* *– être implantée à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie ;* *– être édifiée à au moins 4 mètres de l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie). Cette distance est portée à 8 m pour les collectifs en secteur UCa. »* Les éléments de projet implantés dans cette zone respecteront ces dispositions. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UC (secteur UCa)	**Art. 7**	L'article UC 7 fixe des règles très précises et relativement complexes de recul, notamment : *« 1°) dans une bande de 20 mètres comptée à partir du retrait imposé (article UC6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :* *- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale de 3 m minimum.* *- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 12 et 16 mètres inclus, une marge de 3 mètres minimum est obligatoire.* *- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 16 et 20 mètres inclus, est obligatoire soit une marge latérale de 5 mètres soit deux marges de 3 mètres minimum chacune. [...]* *2°) Au-delà de celte bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives. La largeur des marges sera définie dans les mêmes conditions que dans le paragraphe 1 ci-dessus avec un minimum obligatoire de 3 mètres pour chaque marge quelle que soit la largeur du terrain. [...]* *4°) MARGES* *Dans tous les cas la marge devra être au moins égale :* *- à la hauteur de la façade des bâtiments si la façade comporte des baies d'éclairement des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m²).* *- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire et de jours secondaires, sauf dans les cas où la ou les distances indiquées dans la bande des 20 mètres sont supérieures à 3 mètres, la ou les distances à prendre en compte devant alors correspondre à celles mentionnées pour la première bande. »* Les dispositions arrêtées par l'article 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de partie II – Règles particulières dans un 4e alinéa est la suivante : *** *« 4°) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »*
	Art. 9	L'article UC 9 indique : *« L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% ».* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« c) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations, et à ce titre pourra être porté à 100% ».*
	Art. 10	L'article UC 10 indique : *« Secteur UCa :* *- individuelle : H façade : 7 m & R+1 / H plafond : 10 m* *- collective : H façade : 9 m & R+2 / H plafond : 10 m* *[...]* *Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...). »* D'une part, cet article indique une marge de hauteur suffisante pour les installations visées, et, d'autre part, exempte les ouvrages élevés d'intérêt public des règles énoncées (la liste citée n'étant pas close, les éléments du projet peuvent y être inclus). **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

** La modification de l'article 7 de la zone UC été intégrée à la demande de la ville, émise lors de la réunion d'examen conjoint.*

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UC (secteur UCa)	**Art. 12**	L'article UC 12 indique : *« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.* *Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.* *Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :* *- Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.* *[...]* *En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales. »* Les dispositions de l'article UC 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet. **Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/
	Art. 13	L'article UC 13 indique : *« - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.* *a) Constructions autres que les établissements scolaires :* *- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.* *- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UC 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.* *- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.* *- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.* *- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.* *[...] ».* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de paragraphe a) est la suivante :** *« Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».*
	Art. 14	L'article UC 14 indique notamment : *« 3°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. »* Cette disposition ne faisant pas référence aux réseaux de transports publics dans la liste citée et la gare ne pouvant être assimilée à un équipement d'infrastructure, **le présent article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée est la suivante :** *« 3°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics notamment sanitaires, scolaires, hospitaliers, ou dédiés aux réseaux de transports publics, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. »*

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UE (secteur UEa)	**Art. 1**	L'article UE 1 interdit notamment : *« Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ».* Le projet de réseau de transport public du Grand Paris sera compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. **Cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** Enfin, l'article UE 1 interdit également : *« Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ».* Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. **Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet, il n'y a donc pas lieu de le modifier.**	/
	Art. 2	L'article UE2 autorise sous conditions : *« Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public ».* Les éléments du projet du Grand Paris appartenant aux équipements d'intérêt public, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** *L'article UE2 autorise également :* *« Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement. »* Les affouillements liés au projet respectant les conditions énoncées, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UF	Art. 1	L'article UF 1 interdit notamment : *« Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ».* Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. **Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet, il n'y a donc pas lieu de le modifier.**	/
	Art. 2	L'article UF2 autorise sous conditions : *« Les installations non interdites en UF1, mais dont le niveau des nuisances devra être compatible avec celui des activités existantes dans le secteur. »* Les éléments du projet du Grand Paris n'étant pas interdites à l'article 1 et n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec les activités de la zone, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.** L'article UF2 autorise également : *« Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement. »* Les affouillements liés au projet respectant les conditions énoncées, **cet alinéa est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.**	/

5 Extraits des documents d’urbanisme de la commune

A1. Rapport de présentation
Document en vigueur

Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Saint-Maur-des-Fossés

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 1986
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2006

22 – CIRCULATION ET TRANSPORTS EN COMMUN

TRANSPORTS EN COMMUN

– Ligne en site propre

Inscrite au SDAU en cours de révision, de la région parisienne une ligne de rocade d'intérêt régional est prévue entre Antony et Marne-la-Vallée pour mieux assurer les relations de banlieue à banlieue en complément d'un réseau ferré radial très efficace. Cette ligne projetée mais non définitive dont la technologie reste encore à déterminer (bus en site propre, tramway ou mini-métro) traverse la commune de St-Maur entre le pont de Créteil et le pont du Petit Parc en utilisant les emprises réservées au titre du CD45. Une correspondance est prévue avec le R.E.R. à la station St-Maur-Créteil.

– Réseau d'autobus

Des mesures importantes peuvent être prises, espaces réservés à la circulation ou au stationnement des autobus, plans de circulation, pour favoriser l'exploitation des lignes existantes en améliorant la vitesse et surtout la régularité des passages.

PARCS DE STATIONNEMENT AU VOISINAGE DES GARES DU R.E.R.

Un parc de stationnement reste à réaliser à la station ST-MAUR-CRETEIL.

A2. Rapport de présentation
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Saint-Maur-des-Fossés

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 1986
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2006

22 – CIRCULATION ET TRANSPORTS EN COMMUN

TRANSPORTS EN COMMUN

– Ligne en site propre

Inscrite au SDAU en cours de révision, de la région parisienne une ligne de rocade d'intérêt régional est prévue entre Antony et Marne-la-Vallée pour mieux assurer les relations de banlieue à banlieue en complément d'un réseau ferré radial très efficace. Cette ligne projetée mais non définitive dont la technologie reste encore à déterminer (bus en site propre, tramway ou mini-métro) traverse la commune de St-Maur entre le pont de Créteil et le pont du Petit Parc en utilisant les emprises réservées au titre du CD45. Une correspondance est prévue avec le R.E.R. à la station St-Maur-Créteil.

– Réseau d'autobus

Des mesures importantes peuvent être prises, espaces réservés à la circulation ou au stationnement des autobus, plans de circulation, pour favoriser l'exploitation des lignes existantes en améliorant la vitesse et surtout la régularité des passages.

- Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Saint-Maur - Créteil » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend :

- Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.
- La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de SAINT-MAUR-DES-FOSSES sur sa frange Nord-Ouest, sur une longueur totale de 1,4 km environ.

Il débute en souterrain depuis les bords de Marne (en limite de Créteil) au niveau d'une petite zone portuaire à l'Ouest pour remonter vers le Nord, traversant un secteur mixte de pavillons et de logements collectifs, qui se poursuit au-delà des emprises ferroviaires de la station RER et du Parvis de Saint-Maur, jusqu'à la rue de Varenne.

Au-delà de la rue de Varenne, le tracé poursuit vers le Nord à travers le Vieux Saint-Maur et un tissu de maisons de ville et de petits ensembles collectifs. Il franchit en tunnel le Parc de l'Abbaye (créé sur les ruines de l'ancienne Abbaye aujourd'hui disparue), puis une maison de retraite et achève son parcours de l'autre côté de la boucle de la Marne, côté Joinville-le-Pont.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- D'une part, par le tracé de l'infrastructure courante du réseau de transport public du Grand Paris.
- D'autre part, par l'implantation de la gare « Saint Maur – Créteil » au niveau du Parvis de Saint-Maur, près de la station de RER du même nom, ainsi que par son emprise en souterrain entre l'avenue Desgenettes et le Parvis de Saint-Maur.
- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes situés au niveau de la rue de l'Abbaye et rue des Remises.

Exposé des motifs des changements apportés

Le **rapport de présentation** a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le **plan de zonage et le règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le plan de zonage a été analysé afin d'identifier et si-besoin adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;

- L'article 2 afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;

- L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;

- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;

- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;

- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au RTGP implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;

- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction.

- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au RTGP des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du RTGP présents en surface ;

- L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaire du RTGP, et afin que celles-ci soient régies par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

PARCS DE STATIONNEMENT AU VOISINAGE DES GARES DU R.E.R.

Un parc de stationnement reste à réaliser à la station ST-MAUR-CRETEIL.

B1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur

Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Saint-Maur-des-Fossés

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 1986
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2006

TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Sur le territoire de la Commune de Saint-Maur-des-Fossés, la zone UA comprend un seul secteur : UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

(sous réserve de ce qui est dit à l'article UA 2)

L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration figurant à l'annexe IV du présent règlement. (Cette annexe sera actualisée conformément à la législation ou la réglementation sur les installations classées).

Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre de plus de 2.000 m^2.

Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Les établissements industriels ou commerciaux, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées, peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.

Les entreprises de cassage de voitures.

Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.

Les dépôts et décharges.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Toutes installations et équipements tels que : garages parking, station service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc…, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'Article 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.
- Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement.
- Les exhaussements de sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,70 m par rapport au niveau naturel du sol.

SECTION - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1°) Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

avoir au moins 3,50 m de largeur,

avoir moins de 50,00 m de longueur

desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4°) Desserte des places de stationnement

Un accès unique sur la voie devra être réalisé pour la ou les places de stationnement créées dans une propriété, néanmoins un deuxième accès pourra être autorisé dans le cas d'une propriété :

- ayant des façades sur des rues différentes, ou
- comprenant ou devant comprendre au moins deux bâtiments distincts de 100 m^2 hors œuvre de surface développée minimum chacun, ou
- comprenant un bâtiment de 300 m^2 hors œuvre nette de surface développée minimum comportant à la fois des locaux à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur séparatif pour qu'il n'y ait pas de mélange des eaux pluviales et des eaux usées. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation délivrée au propriétaire de l'immeuble intéressé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Ces obligations, en application des articles L33 à L35-9 du Code de la Santé Publique seront rappelées à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'une propriété immobilière.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1°) Terrains existants

Un terrain nu ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions du tableau ci-dessous.

ZONE	SECTEUR	SURFACE MINIMALE	RECTANGLE INSCRIPTIBLE.	
			Façade	Profondeur
UA	UAa	250 m2	8 m	15 m

Cependant, les constructions existantes à usage d'habitation situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront

- soit faire l'objet de travaux d'extension ou de surélévation au titre de l'amélioration de l'habitabilité (voir définitions) et ceci dans les limites fixées par l'article UA 14,
- soit être démolies pour permettre une construction nouvelle dont la SHON ne pourra excéder la valeur qui aurait pu être obtenue dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité de la construction à démolir et dans les limites fixées par l'article UA 14.

2°) Lotissements - Division de propriété et lots détachés

Dans ces cas, la surface minimale sera égale ou supérieure à 500 m^2 avec la possibilité d'inscrire un rectangle de 15 m X 30. Cette règle s'appliquera pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 250 m^2 et une façade minimale de 8 m sur rue.

3°) Equipements publics

Sous réserve du respect des autres règles, les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

4°) Division d'un terrain bâti

Pendant un délai de 20 ans, à compter de la division effective, sans préjudice de l'application des autres règles de construction, les autorisations de construire sur des lots constitués par la division d'un terrain bâti résulteront des possibilités offertes par l'application du coefficient d'emprise et du COS au terrain considéré avant division.

5°) Collectif horizontal

Une juxtaposition horizontale d'unités d'habitation ne pourra être considérée comme un collectif d'habitation que si les accès et escaliers d'accès, les parkings en sous-sol et les espaces verts ne peuvent pas être rattachés privativement à chaque unité d'habitation.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 6 mètres de l'axe actuel de la voie ;
- être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie). Si une construction ne peut être édifiée dans ces conditions sur toute sa hauteur, le premier niveau devra cependant y satisfaire.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

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

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

I - REGLES GENERALES

1°) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur (ou du retrait s'il en existe un), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en respectant la ou les marges latérales.

Dans un souci d'harmonie, il pourra être autorisé ou imposé, en application des règles précédentes, d'accoler les constructions édifiées en limite séparative aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Ne sont pas compris dans ces pignons les murs écrans des balcons (profondeur inférieure à 1,50 mètre) s'ils sont translucides, n'excèdent pas une hauteur de 1,90 mètre et sont situés à 0,60 m minimum de la limite séparative.

Les murs écrans situés en limite séparative et de hauteur inférieure à 2,60 mètres ne sont pas compris dans les pignons mais dans les clôtures.

Une longueur de pignon plus importante pourra être accordée pour les activités à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

2°) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives.

3°) Dans les deux cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après avec une marge d'isolement.

4°) MARGE

Dans tous les cas, la marge devra être au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m^2).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5,00 m dans le cas contraire et de jours secondaires.

NOTA BENE : Sont considérées comme jours secondaires, pour une pièce d'habitation dont le plancher est situé à moins de 0,70 mètre du sol naturel, les ouvertures dont la surface totale est inférieure ou égale à la moitié de celle du ou des jours principaux, en ce comprises les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre par rapport au plancher.

Pour les habitations individuelles et les bâtiments à usage d'activités, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel au faîtage de l'immeuble.

5°) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres sur la largeur de la baie, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". Cette longueur est toujours comptée depuis le nu de la façade. En outre, en ce qui concerne les terrasses et balcons d'une profondeur supérieure à 1,5 m, et situés à plus de 0,70 mètre du sol naturel, tout point accessible ne devra pas être à moins de 5 mètres des limites séparatives.

II - REGLES PARTICULIERES

1°) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et en fond de parcelle les constructions à usage d'habitation ou d'annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres.

Il faut préciser que les hauteurs mentionnées pour les bâtiments annexes et pour les bâtiments destinés à l'activité, commerce ou à l'habitation quand cela est prévu dans ce paragraphe II, devront être respectées sur une largeur d'au moins 30 cm à partir de la limite séparative. Au-delà de cette distance, une pente de 30° maximum pourra être autorisée.

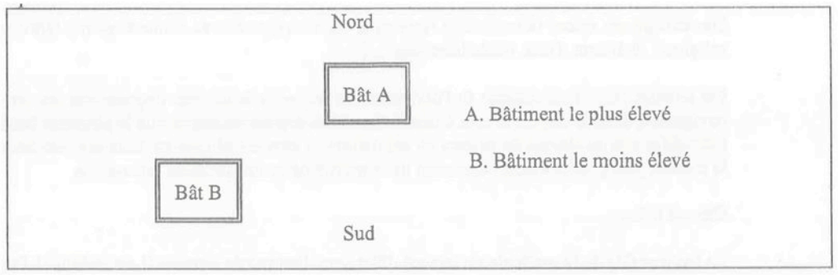
2°) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes : les dimensions des marges pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

3°) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairement et l'aération de locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit, ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée, avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant S.O - S.E. dans des positions relatives telles que celles indiquées au schéma ci-après.



Une distance égale ou supérieure d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8,00 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50%.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas d'amélioration de commerces, d'activités ou de bureau, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 75 % ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 50 %. Les secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

b) Etablissements scolaires :

Le coefficient d'emprise au sol des établissements scolaires est limité à 60 % en rez-de-chaussée et 50 % pour les niveaux supérieurs.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS FACADE		HAUTEURS PLAFOND
		Mètres	Niveaux	Mètres
UA	UAa	18 m	R + 5	21 m

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens…).

Par ailleurs, pour tenir compte de l'obligation de respecter la hauteur imposée par les services de la navigation, dans le cas où la cote d'inondation de référence nécessite que le plancher bas des pièces habitables soit au-dessus du niveau du sol naturel, il sera toléré que les hauteurs mentionnées dans le présent paragraphe soient dépassées de la moitié de la surélévation nécessaire.

Gabarit d'îlot :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement.

Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11-1 Aspect extérieur

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

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

– L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc …, est interdit.

– Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

11-2 Clôtures bordant les voies

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

– Les clôtures bordant les voies ne pourront être des murs pleins au-delà de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau du sol.

Au-delà de cette hauteur, jusqu'à la hauteur de 1,20 m, soit la hauteur totale maximum, il pourra y avoir des parties pleines à condition que celles-ci :

– ne représentent pas plus du 1/3 de la surface de la clôture calculée au-delà de la hauteur de 0,80 m à compter du sol ;

– soient alternées avec les parties vides.

Les clôtures traitées en "verticale" ne devront pas non plus dépasser une hauteur totale de 1,20 m. Ces clôtures devront avoir un minimum de 2/5 de parties vides alternées aux parties pleines, ce rapport étant calculé sur l'ensemble de la longueur de la clôture.

b) Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, la hauteur des clôtures bordant les voies, est limitée à 2,50 mètres. Ces clôtures, au-delà de la hauteur de 0,80 mètre à compter du sol, devront être ajourées sur au moins un tiers de leur longueur.

11-3 Murs de séparation entre propriétés

Les murs de séparation (sauf quand ils constituent un mur de bâtiment) ne devront pas dépasser 2,60 m de hauteur y compris le chaperon par rapport au niveau du sol.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat collectif	- 1,5 place par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces

- Habitat individuel	- 2 places par logement - 1,5 place par logement dans le cas de la réalisation d'un logement annexe dans un pavillon

- 12 véhicules pour une station-service.

- Industries et entrepôts :	15 % de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre). Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.
- Bureaux	60% de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).
- Commerces	S.P.H.O. inférieure à 3 000 m^2 25 places pour 1 000 m^2 de surface H.O. en plus des espaces nécessaires à la livraison
- Autres commerces et équipements :	la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.

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

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

Nota : l'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule nécessite 25 m^2.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans ce cas, cette surface ne peut être comptée dans le pourcentage réservé aux espaces verts.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

– La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

– Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

– La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.

– Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.

– Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.

– Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

b) Etablissements scolaires:

– Pour les établissements scolaires, les aires de récréation devront comprendre un arbre de haute tige par 100 m^2, et les espaces libres bordant les voies publiques et privées seront aménagés en espaces verts (pelouse), plantés ou non (haies, arbustes, arbres).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1°) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes, qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. est de 0,4. En vue de l'incitation à la création de commerces, d'activités ou de bureaux, le COS est de 1 si le constructeur réalise 0.20 d'activités au minimum.

En cas de reconstruction sur un terrain bâti, en particulier dans le cadre de l'article UA 5 1° dernier alinéa, la SHON autorisée sur la parcelle pourra atteindre la SHON antérieure, dans la limite de 150 m^2. La même limite sera appliquée pour les travaux d'extension, en particulier dans le cadre de l'article UA 5 1° avant dernier alinéa.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains issus de détachement ou de division pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

2°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux article 3 à 13.

Il en sera de même pour les équipements privés sanitaires, scolaires ou hospitaliers existants, cette possibilité restant strictement limitée à la mise en conformité de ces établissements aux normes d'hygiène ou de sécurité imposées par les administrations compétentes.

Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le COS applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UA 14 peut être autorisé, pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, notamment de configuration des parcelles, ou pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des articles 1 à 13 rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S. et dans la limite d'une insuffisance théorique de terrain de 300 m^2.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé également pour certaines natures de constructions (hôtels, équipements collectifs privés).

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles R.332-l et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Sur le territoire de la Commune de Saint-Maur-des-Fossés, la zone UB comprend deux secteurs : UBa et UBb.

Certains secteurs UBa s'appliquent aux seules parcelles disposant d'une façade le long de certains axes et sur une profondeur de 50 m comptée par rapport à l'alignement. Ces secteurs sont définis au plan conformément à la légende de celui-ci. Il est à noter qu'au-delà de la bande de 50 m visée ci-dessus, ce sont les règles du secteur avoisinant qui s'appliquent.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

(sous réserve de ce qui est dit à l'article UB 2)

- L'implantation et l'extension des installations classées.
- Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre de plus de 2.000 m^2.
- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements industriels ou commerciaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs UBa où est prévue une incitation aux commerces et activités (conformément à l'article UB 14), deux constructions pourront être autorisées sur une même parcelle (l'une pour l'habitat, l'autre pour les commerces ou les activités).
- Toutes installations et équipements tels que : garages parking, station service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc…, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'implantation d'activités artisanales, même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'Article I dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement.
- Les exhaussements de sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,70 m par rapport au niveau naturel du sol.

SECTION - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1°) Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,

- avoir moins de 50 m de longueur

- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur égale ou supérieure à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4°) Desserte des places de stationnement

Un accès unique sur la voie devra être réalisé pour la ou les places de stationnement créées dans une propriété, néanmoins un deuxième accès pourra être autorisé dans le cas d'une propriété :

- ayant des façades sur des rues différentes, ou

- comprenant ou devant comprendre au moins deux bâtiments distincts de 100 m² hors œuvre de surface développée minimum chacun, ou

- comprenant un bâtiment de 300 m² hors œuvre nette de surface développée minimum comportant à la fois des locaux à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur séparatif pour qu'il n'y ait pas de mélange des eaux pluviales et des eaux usées. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation délivrée au propriétaire de l'immeuble intéressé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Ces obligations, en application des articles L33 à L35-9 du Code de la Santé Publique seront rappelées à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'une propriété immobilière.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1°) Terrains existants

Un terrain nu ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m X 8 m au minimum ;

- avoir la surface et la longueur de façade minimale indiquée au tableau ci-après, suivant le secteur dans lequel il se trouve.

ZONE	SECTEUR	SURFACE MINIMALE		FACADE MINIMALE
UB	UBa	habit. indiv.	300 m²	> 8 m
		habit. colle.	800 m²	> 15 m
	UBb	habit. indiv.	300 m²	> 8 m
		habit. colle.	2000 m²	> 20 m

Toutefois, la longueur de façade minimale ne sera pas exigée pour les terrains dont la configuration permet l'édification d'un pavillon en application des règles de l'article UB 7, au-delà de la bande des 20 m.

Cependant, les constructions existantes à usage d'habitation situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront

- soit faire l'objet de travaux d'extension ou de surélévation au titre de l'amélioration de l'habitabilité (voir définitions) et ceci dans les limites fixées par l'article UA 14,

- soit être démolies pour permettre une construction nouvelle dont la SHON ne pourra excéder la valeur qui aurait pu être obtenue dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité de la construction à démolir et dans les limites fixées par l'article UA 14.

2°) Lotissements - Division de propriété et détachements de parcelles

Dans ces cas, la surface minimale et la façade minimale seront respectivement de 500 m^2 et de 15 m. Cette règle s'appliquera pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 250 m^2 et une façade minimale de 8 m sur rue.

3°) Equipements publics

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

4°) Division d'un terrain bâti

Pendant un délai de 20 ans, à compter de la division effective, sans préjudice de l'application des autres règles de construction, les autorisations de construire sur des lots constitués par la division d'un terrain bâti résulteront des possibilités offertes par l'application du coefficient d'emprise et du COS au terrain considéré avant division.

5°) Cas de plusieurs pavillons sur une même parcelle

Dans le cadre de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même lot de propriété, la surface minimale exigible devra être égale à la surface requise pour les lotissements multipliée par le nombre de logements. Les constructions ne seront autorisées que si leurs implantations s'avèrent possible compte tenu des règles applicables aux divisions parcellaires.

Cependant, sur les parcelles n'ayant pas la surface minimale requise pour permettre la réalisation de plus d'une habitation individuelle, il sera toléré la construction d'un pavillon annexe. Dans le cadre de la vocation de la zone à l'habitat unifamilial, ce pavillon annexe devra dépendre du pavillon principal par son affectation et son organisation. Ces pavillons ne doivent comprendre chacun qu'un logement. La SHON du pavillon annexe ne doit excéder ni le quart de la SHON du pavillon principal ni la valeur de 50 m2. De plus les deux pavillons ne devront avoir qu'un seul accès commun sur la voie publique.

La réciproque c'est-à-dire la construction d'un pavillon principal lorsqu'un pavillon existe déjà et n'excède pas la surface du quart du pavillon projeté, sera tolérée à la même condition que chacune de ces constructions ne comprenne qu'un seul logement.

6°) Collectif horizontal

Une juxtaposition horizontale d'unités d'habitation ne pourra être considérée comme un collectif d'habitation que si les accès et escaliers d'accès, les parkings en sous-sol et les espaces verts ne peuvent pas être rattachés privativement à chaque unité d'habitation.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 8 m de l'axe actuel de la voie ;
- être édifiée à au moins 4 m de l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions à édifier en bordure de la place Jean Moulin (ancienne place Nationale) devront être implantées en dehors du retrait.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes en secteur UBa. Dans les zones UBa linéaires et le long de la rue du Pont de Créteil les commerces et les activités à rez-de-chaussée pourront être implantés à l'alignement.

Les constructions enterrés, notamment les garages et si possibles les rampes d'accès, devront être implantées en dehors du retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

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

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

1- REGLES GENERALES

1°) Dans une bande de 20 m comptée à partir du retrait imposé (article 6) les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

Les murs écrans situés en limite séparative et de hauteur inférieure à 2,60 mètres ne sont pas compris dans les pignons mais dans les clôtures.

Pour les collectifs :

- Si la longueur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 m et 20 mètres, une marge latérale de 3 mètres minimum est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 m ou comprise entre 20 m et 30 mètres inclus, une marge latérale de 5 mètres minimum est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieur à 30 mètres, deux marges latérales de 5 m minimum sont obligatoires.

Pour les pavillons :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, on pourra construire de limite à limite.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m ou est comprise entre 12 et 16 mètres, une marge latérale de 3 mètres minimum est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 16 m ou comprise entre 16 et 20 mètres, une marge latérale de 5 mètres minimum est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 m ou est comprise entre 20 et 30 mètres, deux marges latérales sont obligatoires : une de 3 mètres minimum et une de 5 mètres minimum.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur au droit de la construction de 20 à 23 mètres on pourra modifier la valeur des marges (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximale possible, pour la construction, inférieur à 15 mètres.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, deux marges latérales de 5 m minimum chacune sont obligatoires.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur au droit de la construction de 30 à 32 mètres on pourra modifier la valeur des marges (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximale possible, pour la construction inférieur à 22 mètres.

Dans un souci d'harmonie, il pourra être autorisé ou imposé, en application des règles précédentes, d'accoler les constructions édifiées en limite séparative aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 14 m. Ne sont compris dans ces pignons les murs écrans des balcons (profondeur inférieure à 1,50 mètre) s'ils sont translucides, n'excèdent pas une hauteur de 1,90 mètre et sont situés à 0,60 m minimum de la limite séparative.

Une longueur de pignon plus importante pourra être accordée pour les activités à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

2°) Au-delà de cette bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives. La largeur des marges sera définies dans les mêmes conditions que dans le paragraphe 1 ci-dessus avec un minimum obligatoire de 3 mètres pour chaque marge quelle que soit la largeur du terrain.

3°) Dans les deux cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

4°) MARGE

Dans tous les cas, la marge devra être égale :

- à la hauteur de la façade, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m^2).

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres dans le cas contraire et de jours secondaires, ce minimum étant ramené à 3 mètres pour les pavillons sauf dans les cas où la ou les distances indiquées dans la bande des 20 mètres sont supérieures à 3 mètres, les distances à prendre en compte devant alors correspondre à celles mentionnées à la première bande.

NOTA BENE : Sont considérées comme jours secondaires, pour une pièce d'habitation dont le plancher est situé à moins de 0,70 mètre du sol naturel, les ouvertures dont la surface totale est inférieure ou égale à la moitié de celle du ou des jours principaux, en ce comprises les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre par rapport au plancher.

Ne sont pas comptés dans les éléments de construction à prendre en compte pour la détermination des valeurs de la marge les éléments de faible importance situés en superstructure tels que cheminée, garde corps, gaine de ventilation, antenne TV.

Pour les habitations individuelles et les bâtiments à usage d'activités, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel au faîtage de l'immeuble.

5°) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres sur la largeur de la baie, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". Cette longueur est toujours comptée depuis le nu de la façade. En outre, en ce qui concerne les terrasses et balcons d'une profondeur supérieure à 1,5 m, et situés à plus de 0,70 mètre du sol naturel, tout point accessible ne devra pas être à moins de 5 mètres des limites séparatives.

II - REGLES PARTICULIERES

1°) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et en fond de parcelle les constructions à usage d'habitation ou d'annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60'mètres..

Il faut préciser que les hauteurs mentionnées pour les bâtiments annexes et d'habitation (dans le paragraphe II) et pour les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, quand cela est prévu dans le paragraphe I, devront être respectées sur une largeur d'au moins 30 cm à partir de la limite séparative. Au-delà de cette distance, une pente de 30° maximum pourra être autorisée.

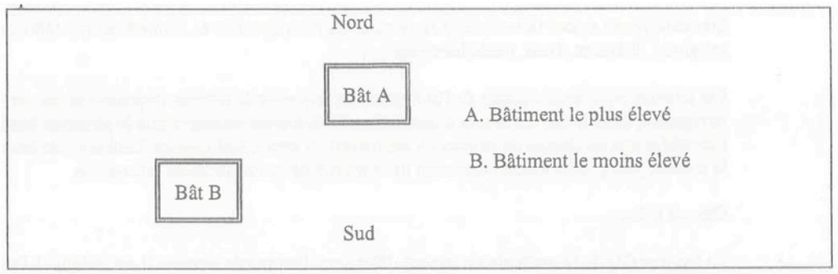
2°) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes : les dimensions des marges pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

3°) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairement et l'aération de locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit, ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée, avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant S.O - S.E. dans des positions relatives telles que celles indiquées au schéma ci-après.



Une distance égale ou supérieure d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigüs.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

a) Constructions autres que les établissements scolaires:

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

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas d'incitation aux commerces et aux activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60% ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%. Les secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

b) Etablissements scolaires :

Le coefficient d'emprise au sol des établissements scolaires est limité à 60 % en rez-de-chaussée et 50 %pour les niveaux supérieurs.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS DE FACADE Mètres & Niveaux	HAUTEURS PLAFOND Mètres
UB	UBa	12 m R + 3	12 m
	UBb	24 m R + 7	27 m

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...).

Par ailleurs, pour tenir compte de l'obligation de respecter la hauteur imposée par les services de la navigation, dans le cas où la cote d'inondation de référence nécessite que le plancher bas des pièces habitables soit au-dessus du niveau du sol naturel, il sera toléré que les hauteurs mentionnées dans le présent paragraphe soient dépassées de la moitié de la surélévation nécessaire.

Gabarit d'îlot :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11-1 Aspect extérieur

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

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

- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc .., est interdit.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

11-2 Clôtures bordant les voies

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les clôtures bordant les voies ne pourront être des murs pleins au-delà de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau du sol.

Au-delà de cette hauteur, jusqu'à la hauteur de 1,20 m, soit la hauteur totale maximum, il pourra y avoir des parties pleines à condition que celles-ci :

- ne représentent pas plus du 1/3 de la surface de la clôture calculée au-delà de la hauteur de 0,80 m à compter du sol ;

- soient alternées avec les parties vides.

Les clôtures traitées en "verticale" ne devront pas non plus dépasser une hauteur totale de 1,20 m. Ces clôtures devront avoir un minimum de 2/5 de parties vides alternées aux parties pleines, ce rapport étant calculé sur l'ensemble de la longueur de la clôture.

b) Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, la hauteur des clôtures bordant les voies, est limitée à 2,50 mètres. Ces clôtures, au-delà de la hauteur de 0,80 mètre à compter du sol, devront être ajourées sur au moins un tiers de leur longueur.

11-3 Murs de séparation entre propriétés

Les murs de séparation (sauf quand ils constituent un mur de bâtiment) ne devront pas dépasser 2,60 m de hauteur y compris le chaperon par rapport au niveau du sol.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat collectif :	- 1,5 place par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces
- Habitat individuel :	- 2 places par logement - 1,5 place par logement dans le cas : construction de deux pavillons : un pavillon principal, un annexe réalisation d'un logement annexe dans un pavillon

- 12 véhicules pour une station-service.

- Industries et entrepôts : 15 % de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).
Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.

- Bureaux : 60% de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).

- Commerces : S.P.H.O. inférieure à 3 000 m^2
25 places pour 1 000 m^2 de surface H.O. en plus des espaces nécessaires à la livraison

- Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.

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

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

Nota : l'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule nécessite 25 m^2.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans ce cas, cette surface ne peut être comptée dans le pourcentage réservé aux espaces verts.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

a) Constructions autres que les établissements scolaires:

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UB 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.

Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

b) Etablissements scolaires:

Pour les établissements scolaires, les aires de récréation devront comprendre un arbre de haute tige par 100 m^2, et les espaces libres bordant les voies seront aménagés en espaces verts (pelouse), plantés ou non (haies, arbustes, arbres).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1°) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes, qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est celui dont la valeur est indiquée sur le plan, à savoir 0,6 en UBa et 0,8 en UBb.

2°) Une majoration de COS de 0,20 peut-être accordée en vue de l'incitation à la création de commerces, bureaux et activités en UBa.

Les surfaces de planchers correspondant à la majoration du COS doivent être affectées en totalité à l'activité incitée ou au type de construction bénéficiaire de cette majoration. Ce COS supplémentaire est également indiqué explicitement sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

En cas de reconstruction sur un terrain bâti, en particulier dans le cadre de l'article UB 5 1° dernier alinéa, la SHON autorisée sur la parcelle pourra atteindre la SHON antérieure, dans la limite de 150 m^2. La même limite sera appliquée pour les travaux d'extension, en particulier dans le cadre de l'article UB 5 1° avant dernier alinéa.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains issus de détachement ou de division pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

4°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux article 3 à 13.

Il en sera de même pour les équipements privés sanitaires, scolaires ou hospitaliers existants, cette possibilité restant strictement limitée à la mise en conformité de ces établissements aux normes d'hygiène ou de sécurité imposées par les administrations compétentes.

Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le COS applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 peut être autorisé, pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, notamment de configuration des parcelles, ou pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le COS et dans la limite d'une insuffisance théorique de terrain de 300 m^2.

Le dépassement du COS peut être autorisé également pour certaines natures de constructions (hôtels, équipements collectifs privés).

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles R.332-l et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Sur le territoire de la Commune de Saint-Maur-des-Fossés, la zone UC comprend trois secteurs : UCa, UCb et UCc.

Certains secteurs UCa s'appliquent aux seules parcelles disposant d'une façade le long de certains axes et sur une profondeur de 50 m comptée par rapport à l'alignement. Ces secteurs sont définis au plan conformément à la légende de celui-ci. Il est à noter qu'au-delà de la bande de 50 m visée ci-dessus, ce sont les règles du secteur avoisinant qui s'appliquent.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

(sous réserve de ce qui est dit à l'article UC 2)

- Les immeubles collectifs d'habitation sur les terrains de moins de 2.000 m^2 ou 2.500 m^2 selon le secteur.
- Les immeubles collectifs de plus de 2 ou 3 étages sur rez-de-chaussée (R + 2 ou R + 3) selon le secteur.
- L'implantation des installations classées.
- Les constructions à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre de plus de 2.000 m^2.
- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements industriels ou commerciaux non classés peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs où est prévue une incitation aux commerces et activités (conformément à l'article UB 14), deux constructions pourront être autorisées sur une même parcelle (l'une pour l'habitat, l'autre pour les commerces ou les activités). Dans la zone UCa, deux constructions pourront également être autorisées sur une même parcelle, l'une pour l'habitat, l'autre pour l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité artisanale ou commerciale.
- Les constructions de plusieurs pavillons sur un même îlot de propriété dans les conditions fixées à l'article UC 5.
- L'implantation des activités artisanales, même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances (sous réserve qu'elles ne figurent pas à l'annexe IV du présent règlement).
- Toutes installations et équipements tels que : garages parking, station service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc…, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'Article I dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement.
- Les exhaussements de sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,70 m par rapport au niveau naturel du sol.

SECTION - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1°) Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

avoir au moins 3,50 m de largeur,

avoir moins de 50,00 m de longueur

desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4°) Desserte des places de stationnement

Un accès unique sur la voie devra être réalisé pour la ou les places de stationnement créées dans une propriété, néanmoins un deuxième accès pourra être autorisé dans le cas d'une propriété :

- ayant des façades sur des rues différentes, ou
- comprenant ou devant comprendre au moins deux bâtiments distincts de 100 m^2 hors œuvre de surface développée minimum chacun, ou
- comprenant un bâtiment de 300 m^2 hors œuvre nette de surface développée minimum comportant à la fois des locaux à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur séparatif pour qu'il n'y ait pas de mélange des eaux pluviales et des eaux usées. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation délivrée au propriétaire de l'immeuble intéressé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Ces obligations, en application des articles L 33 à L 35-9 du Code de la Santé Publique seront rappelées à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'une propriété immobilière.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1°) Terrains existants

Un terrain nu ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m X 8 m au minimum ;
- avoir la surface et la longueur de façade minimale indiquées au tableau ci-après, suivant le secteur dans lequel il se trouve.

ZONE	SECTEUR	SURFACE MINIMALE	FACADE MINIMALE
UC	UCa	habit. indiv. 300 m^2	8m
		habit. colle.2500 m^2	20m
	UCb et UCc	habit. indiv. 300 m^2	8m
		habit. colle.2000 m^2	20m

Toutefois, la longueur de façade minimale ne sera pas exigée pour les terrains dont la configuration permet l'édification d'un pavillon en application des règles de l'article UC 7, au-delà de la bande des 20 m.

Cependant, les constructions existantes à usage d'habitation situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront :

- soit faire l'objet de travaux d'extension ou de surélévation au titre de l'amélioration de l'habitabilité (voir définitions) et ceci dans les limites fixées par l'article UC 14,
- soit être démolies pour permettre une construction nouvelle dont la SHON ne pourra excéder la valeur qui aurait pu être obtenue dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité de la construction à démolir et dans les limites fixées par l'article UC 14.

2°) Lotissements - Division de propriété et lots détachés

Dans ces cas, la surface minimale et la façade minimale seront respectivement de 600 m^2 et de 14 m, la façade étant exigée sur rue. Cette règle s'appliquera pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

Cependant :

Dans le cas de division en deux lots d'un terrain d'au-moins 1.800 m^2, les terrains ne permettant pas, après division, de présenter deux façades minimales de 14 m chacune sur rue, l'un des lots aura une façade minimale de 14 m sur rue, l'autre lot devant être desservi par un accès d'au-moins 3,50 m de largeur ne dépassant pas une longueur de 50 m.

Dans le cas de lotissement d'un terrain d'au moins 2.400 m^2, les terrains ne permettant pas, après lotissement, de présenter deux ou plusieurs façades minimales de 14 m sur rue, l'un au moins de ces lots aura une façade minimale de 14 m sur rue, l'autre ou les autres lots devant être desservis par un accès d'au moins 3,50 m de largeur ne dépassant pas une longueur de 50 m. Cette voie devra se terminer par une palette de retournement si elle concerne au moins deux lots.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 300 m^2 et une façade minimale de 8 m sur rue.

3°) Cas de plusieurs pavillons sur une même parcelle

Dans le cas de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même lot de propriété, la surface minimale exigible devra être égale à la surface requise pour les lotissements, multipliée par le nombre de logements. Les constructions ne seront autorisées que si leurs implantations s'avèrent possible compte tenu des règles applicables aux divisions parcellaires.

Cependant, sur les parcelles n'ayant pas la surface minimale requise pour permettre la réalisation de plus d'une habitation individuelle, il sera toléré la construction d'un pavillon annexe. Dans le cadre de la vocation de la zone à l'habitat unifamilial, ce pavillon annexe devra dépendre du pavillon principal par son affectation et son organisation. Ces pavillons ne doivent comprendre chacun qu'un logement. La SHON du pavillon annexe ne doit excéder ni le quart de la SHON du pavillon principal ni la valeur de 50 m^2. De plus les deux pavillons ne devront avoir qu'un seul accès commun sur la voie publique.

La réciproque, c'est-à-dire la construction d'un pavillon principal lorsqu'un pavillon existe déjà et n'excède pas la surface du quart du pavillon projeté, sera tolérée à la même condition que chacune de ces constructions ne comprenne qu'un seul logement.

4°) Equipements publics

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

5°) Division d'un terrain bâti

Pendant un délai de 20 ans, à compter de la division effective, sans préjudice de l'application des autres règles de construction, les autorisations de construire sur des lots constitués par la division d'un terrain bâti résulteront des possibilités offertes par l'application du coefficient d'emprise et du COS au terrain considéré avant division.

6°) Collectif horizontal

Une juxtaposition horizontale d'unités d'habitation ne pourra être considérée comme un collectif d'habitation que si les accès et escaliers d'accès, les parkings en sous-sol et les espaces verts ne peuvent pas être rattachés privativement à chaque unité d'habitation.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie ;
- être édifiée à au moins 4 mètres de l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie). Cette distance est portée à 8 m pour les collectifs en secteur UCa.

Cependant, dans les secteurs UCb et UCc, les activités et commerces à rez-de-chaussée, pourront être implantée à l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors du retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

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

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

1- REGLES GENERALES

1°) dans une bande de 20 m comptée à partir du retrait imposé (article UC6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale de 3 m minimum.

  - Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 12 et 16 mètres inclus, une marge de 3 mètres minimum est obligatoire.

  - Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 16 et 20 mètres inclus, est obligatoire soit une marge latérale de 5 mètres soit deux marges de 3 mètres minimum chacune.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur, au droit de la construction, de 16 à 18 mètres on pourra modifier la valeur des marges ou en réduire le nombre (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximale possible, pour la construction, inférieure à 13 mètres.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 20 mètres, deux marges latérales sont obligatoires, une de 5 mètres minimum, l'autre de 3 mètres minimum.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur, au droit de la construction de 20 à 23 mètres on pourra modifier la valeur des marges (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximum possible pour la construction inférieure à 14 mètres.

  - Sur un terrain issu d'une division ou d'un détachement de parcelle on tiendra compte des caractéristiques et des dimensions du terrain d'origine pour déterminer le côté où doit se situer la marge latérale éventuellement obligatoire ou la plus grande des deux marges.

Dans un souci d'harmonie, il pourra être autorisé ou imposé, en application des règles précédentes, d'accoler les constructions édifiées en limite séparative aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Ne sont pas compris dans ces pignons les murs écrans des balcons (profondeur inférieure à 1,50 mètre) s'ils sont translucides, n'excèdent pas une hauteur de 1,90 mètre et sont situés à 0,60 m minimum de la limite séparative.

Les murs écrans situés en limite séparative et de hauteur inférieure à 2,60 mètres ne sont pas compris dans les pignons mais dans les clôtures.

Une longueur de pignon plus importante pourra être accordée pour les activités à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

2°) Au-delà de cette bande de 20m, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives. La largeur des marges sera définies dans les mêmes conditions que dans le paragraphe 1 ci-dessus avec un

minimum obligatoire de 3 mètres pour chaque marge quelle que soit la largeur du terrain.

3°) Dans les deux cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après avec une marge d'isolement.

4°) MARGE

Dans tous les cas, la marge devra être au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m^2).

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire et de jours secondaires, sauf dans les cas où la ou les distances indiquées dans la bande des 20 mètres sont supérieures à 3 mètres, la ou les distances à prendre en compte devant alors correspondre à celles mentionnées pour la première bande.

NOTA BENE : Sont considérées comme jours secondaires, pour une pièce d'habitation dont le plancher est situé à moins de 0,70 mètre du sol naturel, les ouvertures dont la surface totale est inférieure ou égale à la moitié de celle du ou des jours principaux, en ce comprises les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre par rapport au plancher.

Ne sont pas comptés dans les éléments de construction à prendre en compte pour la détermination de la valeur de la marge les éléments de faible importance situés en superstructure tels que cheminées, garde-corps, gaine de ventilation, antenne TV.

Pour les habitations individuelles et les bâtiments à usage d'activités, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel au faîtage de l'immeuble.

5°) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres sur la largeur de la baie, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". Cette longueur est toujours comptée depuis le nu de la façade. En outre, en ce qui concerne les terrasses et balcons d'une profondeur supérieure à 1,5 m, et situés à plus de 0,70 mètre du sol naturel, tout point accessible ne devra pas être à moins de 5 mètres des limites séparatives.

II - REGLES PARTICULIERES

1°) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et en fond de parcelle les constructions à usage d'habitation ou d'annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres.

Il faut préciser que les hauteurs mentionnées pour les bâtiments annexes et d'habitation (dans le paragraphe II) et pour les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, quand cela est prévu dans ce paragraphe I, devront être respectées sur une largeur d'au moins 30 cm à partir de la limite séparative. Au-delà de cette distance, une pente de 30° maximum pourra être autorisée.

3°) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (voir définition) : les dimensions des marges pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

III - COURS ET ESPACES LIBRES

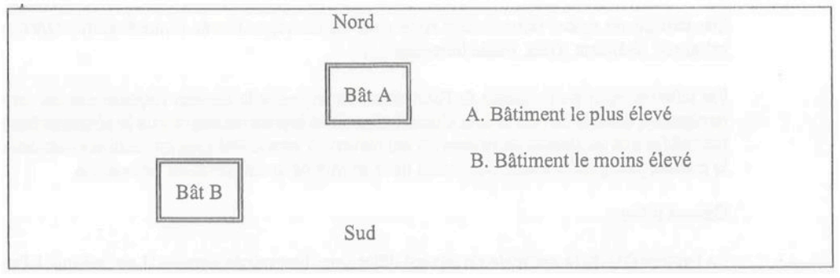
Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairement et l'aération de locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit, ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée, avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré. Ce prospect sera porté à une fois et demi la hauteur de façade pour les pavillons.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant S.O - S.E. dans des positions relatives telles que celles indiquées au schéma ci-après.



Une distance égale ou supérieure d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

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

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas d'incitation aux commerces, et aux activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60% ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40 %. Les secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

En cas d'implantation de commerces ou d'activités dans le secteur UCc sur des terrains de moins de 600 m^2, l'emprise au sol rez-de-chaussée sera portée à 75%.

b) Etablissements scolaires :

Le coefficient d'emprise au sol des établissements scolaires est limité à 60 % en rez-de-chaussée et 50 %pour les niveaux supérieurs.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS DE FACADE Mètres & Niveaux	HAUTEURS PLAFOND Mètres
UC	UC a	individuelle 7m & R+1	10m
		collective 9m & R+2	10m
	UC b et UC c	individuelle 7m & R +1	10m
		collective 12m & R +3	12m

Par ailleurs, pour tenir compte de l'obligation de respecter la hauteur imposée par les services de la navigation, dans le cas où la cote d'inondation de référence nécessite que le plancher bas des pièces habitables soit au-dessus du niveau du sol naturel, il sera toléré que les hauteurs mentionnées dans le présent paragraphe soient dépassées de la moitié de la surélévation nécessaire.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens…).

Gabarit d'îlot :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement.

Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11-1 Aspect extérieur

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

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

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

11-2 Clôtures bordant les voies

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les clôtures bordant les voies ne pourront être des murs pleins au-delà de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau du sol.

Au-delà de cette hauteur, jusqu'à la hauteur de 2 m, soit la hauteur totale maximum, il pourra y avoir des parties pleines à condition que celles-ci :

- ne représentent pas plus du 1/3 de la surface de la clôture calculée au-delà de la hauteur de 0,80 m à compter du sol ;

- soient alternées avec les parties vides.

- Les clôtures traitées en "verticale" ne devront pas non plus dépasser une hauteur totale de 2 m. Ces clôtures devront avoir un minimum de 2/5 de parties vides alternées aux parties pleines, ce rapport étant calculé sur l'ensemble de la longueur de la clôture.

b) Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, la hauteur des clôtures bordant les voies, est limitée à 2,50 mètres. Ces clôtures, au-delà de la hauteur de 0,80 mètre à compter du sol, devront être ajourées sur au moins un tiers de leur longueur.

11-3 Murs de séparation entre propriétés

Les murs de séparation (sauf quand ils constituent un mur de bâtiment) ne devront pas dépasser 2,60 m de hauteur y compris le chaperon par rapport au niveau du sol.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat collectif	1,5 place par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces
- Habitat individuel	. 2 places par logement . 1,5 place par logement dans le cas : - construction de deux pavillons : un pavillon principal, un annexe - réalisation d'un logement annexe dans un pavillon
- 12 véhicules pour une station-service.	
- Industries et entrepôts :	15 % de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre). Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.
- Bureaux	60% de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).
- Commerces	S.P.H.O. inférieure à 3 000 m^2 25 places pour 1 000 m^2 de surface H.O. en plus des espaces nécessaires à la livraison
- Autres commerces et équipements :	la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.

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

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

Nota : l'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule nécessite 25 m^2.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UC 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.

Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

b) Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, les aires de récréation devront comprendre un arbre de haute tige par 100 m^2, et les espaces libres bordant les voies seront aménagés en espaces verts (pelouse), plantés ou non (haies, arbustes, arbres).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1°) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes, qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est celui dont la valeur est indiquée sur le plan, à savoir 0,40.

2°) Dans les zones UCb et UCc, une majoration de C.O.S. peut être accordée en vue de l'incitation à la création de commerces et d'activités.

Les surfaces correspondant à la majoration de C.O.S. doivent être affectées en totalité à l'activité incitée. Ce C.O.S. supplémentaire est indiqué sur le plan, sa valeur est de 0,20 en UCc et de 0,6 en UCc.

En cas de reconstruction sur un terrain bâti, en particulier dans le cadre de l'article UC 5 1° dernier alinéa, la SHON autorisée sur la parcelle pourra atteindre la SHON antérieure, dans la limite de 150 m^2. La même limite sera appliquée pour les travaux d'extension, en particulier dans le cadre de l'article UC 5 1° avant dernier alinéa.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains issus de détachement ou de division pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

3°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sanitaires, scolaires ou hospitaliers) et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux article 3 à 13.

Il en sera de même pour les équipements privés sanitaires, scolaires ou hospitaliers existants, cette possibilité restant strictement limitée à la mise en conformité de ces établissements par rapport aux normes d'hygiène ou de sécurité imposées par les administrations compétentes.

Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le COS applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UC 14 peut être autorisé, pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, notamment de configuration des parcelles, ou pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S. et dans la limite d'une insuffisance théorique de terrain de 300 m^2.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé également pour certaines natures de constructions (hôtels, équipements collectifs privés).

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles R.332-l et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du Code de l'Urbanisme.

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Saint-Maur-des-Fossés

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 1986
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2006

TITRE II

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Sur le territoire de la Commune de Saint-Maur-des-Fossés, la zone UA comprend un seul secteur : UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

(sous réserve de ce qui est dit à l'article UA 2)

L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration figurant à l'annexe IV du présent règlement. (Cette annexe sera actualisée conformément à la législation ou la réglementation sur les installations classées), à l'exception de celles liées à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre de plus de 2.000 m^2.

Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Les établissements industriels ou commerciaux, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées, peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.

Les entreprises de cassage de voitures.

Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.

Les dépôts et décharges.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Toutes installations et équipements tels que : garages parking, station service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc…, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'Article 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les activités artisanales même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement du point de vue des nuisances.
- Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement.
- Les exhaussements de sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,70 m par rapport au niveau naturel du sol.

SECTION - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 -ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1°) Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

avoir au moins 3,50 m de largeur,

avoir moins de 50,00 m de longueur

desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4°) Desserte des places de stationnement

Un accès unique sur la voie devra être réalisé pour la ou les places de stationnement créées dans une propriété, néanmoins un deuxième accès pourra être autorisé dans le cas d'une propriété :

- ayant des façades sur des rues différentes, ou
- comprenant ou devant comprendre au moins deux bâtiments distincts de 100 m^2 hors œuvre de surface développée minimum chacun, ou
- comprenant un bâtiment de 300 m^2 hors œuvre nette de surface développée minimum comportant à la fois des locaux à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur séparatif pour qu'il n'y ait pas de mélange des eaux pluviales et des eaux usées. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation délivrée au propriétaire de l'immeuble intéressé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Ces obligations, en application des articles L33 à L35-9 du Code de la Santé Publique seront rappelées à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'une propriété immobilière.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1°) Terrains existants

Un terrain nu ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions du tableau ci-dessous.

ZONE	SECTEUR	SURFACE MINIMALE	RECTANGLE INSCRIPTIBLE.	
			Façade	Profondeur
UA	UAa	250 m2	8 m	15 m

Cependant, les constructions existantes à usage d'habitation situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront

- soit faire l'objet de travaux d'extension ou de surélévation au titre de l'amélioration de l'habitabilité (voir définitions) et ceci dans les limites fixées par l'article UA 14,
- soit être démolies pour permettre une construction nouvelle dont la SHON ne pourra excéder la valeur qui aurait pu être obtenue dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité de la construction à démolir et dans les limites fixées par l'article UA 14.

2°) Lotissements - Division de propriété et lots détachés

Dans ces cas, la surface minimale sera égale ou supérieure à 500 m^2 avec la possibilité d'inscrire un rectangle de 15 m X 30. Cette règle s'appliquera pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 250 m^2 et une façade minimale de 8 m sur rue.

3°) Equipements publics

Sous réserve du respect des autres règles, les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

4°) Division d'un terrain bâti

Pendant un délai de 20 ans, à compter de la division effective, sans préjudice de l'application des autres règles de construction, les autorisations de construire sur des lots constitués par la division d'un terrain bâti résulteront des possibilités offertes par l'application du coefficient d'emprise et du COS au terrain considéré avant division.

5°) Collectif horizontal

Une juxtaposition horizontale d'unités d'habitation ne pourra être considérée comme un collectif d'habitation que si les accès et escaliers d'accès, les parkings en sous-sol et les espaces verts ne peuvent pas être rattachés privativement à chaque unité d'habitation.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 6 mètres de l'axe actuel de la voie ;
- être édifiée à l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie). Si une construction ne peut être édifiée dans ces conditions sur toute sa hauteur, le premier niveau devra cependant y satisfaire.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

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

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

I - REGLES GENERALES

1°) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur (ou du retrait s'il en existe un), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en respectant la ou les marges latérales.

Dans un souci d'harmonie, il pourra être autorisé ou imposé, en application des règles précédentes, d'accoler les constructions édifiées en limite séparative aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Ne sont pas compris dans ces pignons les murs écrans des balcons (profondeur inférieure à 1,50 mètre) s'ils sont translucides, n'excèdent pas une hauteur de 1,90 mètre et sont situés à 0,60 m minimum de la limite séparative.

Les murs écrans situés en limite séparative et de hauteur inférieure à 2,60 mètres ne sont pas compris dans les pignons mais dans les clôtures.

Une longueur de pignon plus importante pourra être accordée pour les activités à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

2°) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives.

3°) Dans les deux cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après avec une marge d'isolement.

4°) MARGE

Dans tous les cas, la marge devra être au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m^2).
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5,00 m dans le cas contraire et de jours secondaires.

NOTA BENE : Sont considérées comme jours secondaires, pour une pièce d'habitation dont le plancher est situé à moins de 0,70 mètre du sol naturel, les ouvertures dont la surface totale est inférieure ou égale à la moitié de celle du ou des jours principaux, en ce comprises les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre par rapport au plancher.

Pour les habitations individuelles et les bâtiments à usage d'activités, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel au faîtage de l'immeuble.

5°) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres sur la largeur de la baie, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". Cette longueur est toujours comptée depuis le nu de la façade. En outre, en ce qui concerne les terrasses et balcons d'une profondeur supérieure à 1,5 m, et situés à plus de 0,70 mètre du sol naturel, tout point accessible ne devra pas être à moins de 5 mètres des limites séparatives.

II - REGLES PARTICULIERES

1°) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et en fond de parcelle les constructions à usage d'habitation ou d'annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres.

Il faut préciser que les hauteurs mentionnées pour les bâtiments annexes et pour les bâtiments destinés à l'activité, commerce ou à l'habitation quand cela est prévu dans ce paragraphe II, devront être respectées sur une largeur d'au moins 30 cm à partir de la limite séparative. Au-delà de cette distance, une pente de 30° maximum pourra être autorisée.

2°) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes : les dimensions des marges pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

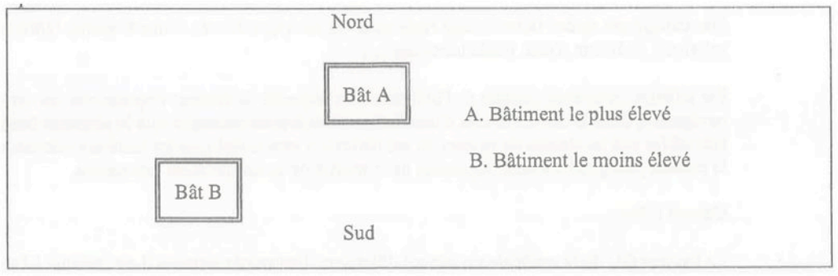
3°) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairement et l'aération de locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit, ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée, avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

4°) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant S.O - S.E. dans des positions relatives telles que celles indiquées au schéma ci-après.



Une distance égale ou supérieure d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8,00 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50%.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas d'amélioration de commerces, d'activités ou de bureau, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 75 % ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 50 %. Les secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

b) Etablissements scolaires :

Le coefficient d'emprise au sol des établissements scolaires est limité à 60 % en rez-de-chaussée et 50 % pour les niveaux supérieurs.

c) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations, et à ce titre pourra être porté à 100%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS FACADE		HAUTEURS PLAFOND
		Mètres	Niveaux	Mètres
UA	UAa	18 m	R + 5	21 m

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens…).

Par ailleurs, pour tenir compte de l'obligation de respecter la hauteur imposée par les services de la navigation, dans le cas où la cote d'inondation de référence nécessite que le plancher bas des pièces habitables soit au-dessus du niveau du sol naturel, il sera toléré que les hauteurs mentionnées dans le présent paragraphe soient dépassées de la moitié de la surélévation nécessaire.

Gabarit d'îlot :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement.

Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11-1 Aspect extérieur

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

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

– L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc …, est interdit.

– Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

11-2 Clôtures bordant les voies

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

– Les clôtures bordant les voies ne pourront être des murs pleins au-delà de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau du sol.

Au-delà de cette hauteur, jusqu'à la hauteur de 1,20 m, soit la hauteur totale maximum, il pourra y avoir des parties pleines à condition que celles-ci :

– ne représentent pas plus du 1/3 de la surface de la clôture calculée au-delà de la hauteur de 0,80 m à compter du sol ;

– soient alternées avec les parties vides.

Les clôtures traitées en "verticale" ne devront pas non plus dépasser une hauteur totale de 1,20 m. Ces clôtures devront avoir un minimum de 2/5 de parties vides alternées aux parties pleines, ce rapport étant calculé sur l'ensemble de la longueur de la clôture.

b) Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, la hauteur des clôtures bordant les voies, est limitée à 2,50 mètres. Ces clôtures, au-delà de la hauteur de 0,80 mètre à compter du sol, devront être ajourées sur au moins un tiers de leur longueur.

11-3 Murs de séparation entre propriétés

Les murs de séparation (sauf quand ils constituent un mur de bâtiment) ne devront pas dépasser 2,60 m de hauteur y compris le chaperon par rapport au niveau du sol.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat collectif	- 1,5 place par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces

- Habitat individuel	- 2 places par logement - 1,5 place par logement dans le cas de la réalisation d'un logement annexe dans un pavillon

- 12 véhicules pour une station-service.

- Industries et entrepôts :	15 % de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre). Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.
- Bureaux	60% de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).
- Commerces	S.P.H.O. inférieure à 3 000 m^2 25 places pour 1 000 m^2 de surface H.O. en plus des espaces nécessaires à la livraison
- Autres commerces et équipements :	la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.

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

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

Nota : l'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule nécessite 25 m^2.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans ce cas, cette surface ne peut être comptée dans le pourcentage réservé aux espaces verts.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.

- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

b) Etablissements scolaires:

- Pour les établissements scolaires, les aires de récréation devront comprendre un arbre de haute tige par 100 m^2, et les espaces libres bordant les voies publiques et privées seront aménagés en espaces verts (pelouse), plantés ou non (haies, arbustes, arbres).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1°) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes, qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. est de 0,4. En vue de l'incitation à la création de commerces, d'activités ou de bureaux, le COS est de 1 si le constructeur réalise 0.20 d'activités au minimum.

En cas de reconstruction sur un terrain bâti, en particulier dans le cadre de l'article UA 5 1° dernier alinéa, la SHON autorisée sur la parcelle pourra atteindre la SHON antérieure, dans la limite de 150 m^2. La même limite sera appliquée pour les travaux d'extension, en particulier dans le cadre de l'article UA 5 1° avant dernier alinéa.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains issus de détachement ou de division pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

2°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics notamment sanitaires, scolaires, hospitaliers, ou dédiés aux réseaux de transports publics, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux article 3 à 13.

Il en sera de même pour les équipements privés sanitaires, scolaires ou hospitaliers existants, cette possibilité restant strictement limitée à la mise en conformité de ces établissements aux normes d'hygiène ou de sécurité imposées par les administrations compétentes.

Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le COS applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UA 14 peut être autorisé, pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, notamment de configuration des parcelles, ou pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des articles 1 à 13 rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S. et dans la limite d'une insuffisance théorique de terrain de 300 m^2.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé également pour certaines natures de constructions (hôtels, équipements collectifs privés).

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles R.332-l et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Sur le territoire de la Commune de Saint-Maur-des-Fossés, la zone UB comprend deux secteurs : UBa et UBb.

Certains secteurs UBa s'appliquent aux seules parcelles disposant d'une façade le long de certains axes et sur une profondeur de 50 m comptée par rapport à l'alignement. Ces secteurs sont définis au plan conformément à la légende de celui-ci. Il est à noter qu'au-delà de la bande de 50 m visée ci-dessus, ce sont les règles du secteur avoisinant qui s'appliquent.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

(sous réserve de ce qui est dit à l'article UB 2)

- L'implantation et l'extension des installations classées.
- Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre de plus de 2.000 m^2.
- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements industriels ou commerciaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs UBa où est prévue une incitation aux commerces et activités (conformément à l'article UB 14), deux constructions pourront être autorisées sur une même parcelle (l'une pour l'habitat, l'autre pour les commerces ou les activités).
- Toutes installations et équipements tels que : garages parking, station service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc…, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'implantation d'activités artisanales, même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'Article I dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement.
- Les exhaussements de sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,70 m par rapport au niveau naturel du sol.

SECTION - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1°) Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,

- avoir moins de 50 m de longueur

- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur égale ou supérieure à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4°) Desserte des places de stationnement

Un accès unique sur la voie devra être réalisé pour la ou les places de stationnement créées dans une propriété, néanmoins un deuxième accès pourra être autorisé dans le cas d'une propriété :

- ayant des façades sur des rues différentes, ou

- comprenant ou devant comprendre au moins deux bâtiments distincts de 100 m² hors œuvre de surface développée minimum chacun, ou

- comprenant un bâtiment de 300 m² hors œuvre nette de surface développée minimum comportant à la fois des locaux à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur séparatif pour qu'il n'y ait pas de mélange des eaux pluviales et des eaux usées. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation délivrée au propriétaire de l'immeuble intéressé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Ces obligations, en application des articles L33 à L35-9 du Code de la Santé Publique seront rappelées à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'une propriété immobilière.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1°) Terrains existants

Un terrain nu ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m X 8 m au minimum ;

- avoir la surface et la longueur de façade minimale indiquée au tableau ci-après, suivant le secteur dans lequel il se trouve.

ZONE	SECTEUR	SURFACE MINIMALE		FACADE MINIMALE
UB	UBa	habit. indiv.	300 m²	> 8 m
		habit. colle.	800 m²	> 15 m
	UBb	habit. indiv.	300 m²	> 8 m
		habit. colle.	2000 m²	> 20 m

Toutefois, la longueur de façade minimale ne sera pas exigée pour les terrains dont la configuration permet l'édification d'un pavillon en application des règles de l'article UB 7, au-delà de la bande des 20 m.

Cependant, les constructions existantes à usage d'habitation situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront

- soit faire l'objet de travaux d'extension ou de surélévation au titre de l'amélioration de l'habitabilité (voir définitions) et ceci dans les limites fixées par l'article UA 14,

- soit être démolies pour permettre une construction nouvelle dont la SHON ne pourra excéder la valeur qui aurait pu être obtenue dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité de la construction à démolir et dans les limites fixées par l'article UA 14.

2°) Lotissements - Division de propriété et détachements de parcelles

Dans ces cas, la surface minimale et la façade minimale seront respectivement de 500 m^2 et de 15 m. Cette règle s'appliquera pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 250 m^2 et une façade minimale de 8 m sur rue.

3°) Equipements publics

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

4°) Division d'un terrain bâti

Pendant un délai de 20 ans, à compter de la division effective, sans préjudice de l'application des autres règles de construction, les autorisations de construire sur des lots constitués par la division d'un terrain bâti résulteront des possibilités offertes par l'application du coefficient d'emprise et du COS au terrain considéré avant division.

5°) Cas de plusieurs pavillons sur une même parcelle

Dans le cadre de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même lot de propriété, la surface minimale exigible devra être égale à la surface requise pour les lotissements multipliée par le nombre de logements. Les constructions ne seront autorisées que si leurs implantations s'avèrent possible compte tenu des règles applicables aux divisions parcellaires.

Cependant, sur les parcelles n'ayant pas la surface minimale requise pour permettre la réalisation de plus d'une habitation individuelle, il sera toléré la construction d'un pavillon annexe. Dans le cadre de la vocation de la zone à l'habitat unifamilial, ce pavillon annexe devra dépendre du pavillon principal par son affectation et son organisation. Ces pavillons ne doivent comprendre chacun qu'un logement. La SHON du pavillon annexe ne doit excéder ni le quart de la SHON du pavillon principal ni la valeur de 50 m2. De plus les deux pavillons ne devront avoir qu'un seul accès commun sur la voie publique.

La réciproque c'est-à-dire la construction d'un pavillon principal lorsqu'un pavillon existe déjà et n'excède pas la surface du quart du pavillon projeté, sera tolérée à la même condition que chacune de ces constructions ne comprenne qu'un seul logement.

6°) Collectif horizontal

Une juxtaposition horizontale d'unités d'habitation ne pourra être considérée comme un collectif d'habitation que si les accès et escaliers d'accès, les parkings en sous-sol et les espaces verts ne peuvent pas être rattachés privativement à chaque unité d'habitation.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 8 m de l'axe actuel de la voie ;
- être édifiée à au moins 4 m de l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions à édifier en bordure de la place Jean Moulin (ancienne place Nationale) devront être implantées en dehors du retrait.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes en secteur UBa. Dans les zones UBa linéaires et le long de la rue du Pont de Créteil les commerces et les activités à rez-de-chaussée pourront être implantés à l'alignement.

Les constructions enterrés, notamment les garages et si possibles les rampes d'accès, devront être implantées en dehors du retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

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

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

1- REGLES GENERALES

1°) Dans une bande de 20 m comptée à partir du retrait imposé (article 6) les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

Les murs écrans situés en limite séparative et de hauteur inférieure à 2,60 mètres ne sont pas compris dans les pignons mais dans les clôtures.

Pour les collectifs :

- Si la longueur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 m et 20 mètres, une marge latérale de 3 mètres minimum est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 m ou comprise entre 20 m et 30 mètres inclus, une marge latérale de 5 mètres minimum est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieur à 30 mètres, deux marges latérales de 5 m minimum sont obligatoires.

Pour les pavillons :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, on pourra construire de limite à limite.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m ou est comprise entre 12 et 16 mètres, une marge latérale de 3 mètres minimum est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 16 m ou comprise entre 16 et 20 mètres, une marge latérale de 5 mètres minimum est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 m ou est comprise entre 20 et 30 mètres, deux marges latérales sont obligatoires : une de 3 mètres minimum et une de 5 mètres minimum.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur au droit de la construction de 20 à 23 mètres on pourra modifier la valeur des marges (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximale possible, pour la construction, inférieur à 15 mètres.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, deux marges latérales de 5 m minimum chacune sont obligatoires.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur au droit de la construction de 30 à 32 mètres on pourra modifier la valeur des marges (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximale possible, pour la construction inférieur à 22 mètres.

Dans un souci d'harmonie, il pourra être autorisé ou imposé, en application des règles précédentes, d'accoler les constructions édifiées en limite séparative aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 14 m. Ne sont compris dans ces pignons les murs écrans des balcons (profondeur inférieure à 1,50 mètre) s'ils sont translucides, n'excèdent pas une hauteur de 1,90 mètre et sont situés à 0,60 m minimum de la limite séparative.

Une longueur de pignon plus importante pourra être accordée pour les activités à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

2°) Au-delà de cette bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives. La largeur des marges sera définies dans les mêmes conditions que dans le paragraphe 1 ci-dessus avec un minimum obligatoire de 3 mètres pour chaque marge quelle que soit la largeur du terrain.

3°) Dans les deux cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

4°) MARGE

Dans tous les cas, la marge devra être égale :

- à la hauteur de la façade, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m^2).

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres dans le cas contraire et de jours secondaires, ce minimum étant ramené à 3 mètres pour les pavillons sauf dans les cas où la ou les distances indiquées dans la bande des 20 mètres sont supérieures à 3 mètres, les distances à prendre en compte devant alors correspondre à celles mentionnées à la première bande.

NOTA BENE : Sont considérées comme jours secondaires, pour une pièce d'habitation dont le plancher est situé à moins de 0,70 mètre du sol naturel, les ouvertures dont la surface totale est inférieure ou égale à la moitié de celle du ou des jours principaux, en ce comprises les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre par rapport au plancher.

Ne sont pas comptés dans les éléments de construction à prendre en compte pour la détermination des valeurs de la marge les éléments de faible importance situés en superstructure tels que cheminée, garde corps, gaine de ventilation, antenne TV.

Pour les habitations individuelles et les bâtiments à usage d'activités, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel au faîtage de l'immeuble.

5°) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres sur la largeur de la baie, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". Cette longueur est toujours comptée depuis le nu de la façade. En outre, en ce qui concerne les terrasses et balcons d'une profondeur supérieure à 1,5 m, et situés à plus de 0,70 mètre du sol naturel, tout point accessible ne devra pas être à moins de 5 mètres des limites séparatives.

II - REGLES PARTICULIERES

1°) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et en fond de parcelle les constructions à usage d'habitation ou d'annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60'mètres..

Il faut préciser que les hauteurs mentionnées pour les bâtiments annexes et d'habitation (dans le paragraphe II) et pour les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, quand cela est prévu dans le paragraphe I, devront être respectées sur une largeur d'au moins 30 cm à partir de la limite séparative. Au-delà de cette distance, une pente de 30° maximum pourra être autorisée.

2°) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes : les dimensions des marges pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

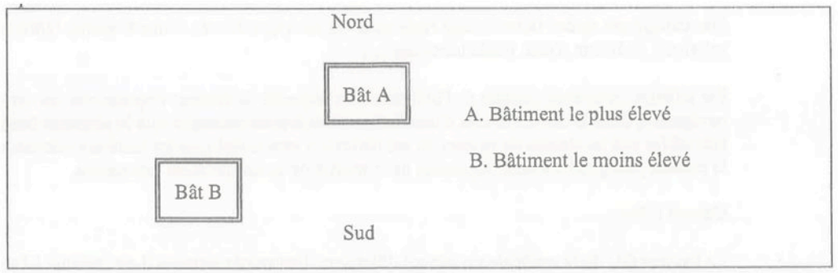
3°) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairement et l'aération de locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit, ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée, avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

4°) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant S.O - S.E. dans des positions relatives telles que celles indiquées au schéma ci-après.



Une distance égale ou supérieure d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigüs.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

a) Constructions autres que les établissements scolaires:

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

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas d'incitation aux commerces et aux activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60% ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%. Les secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

b) Etablissements scolaires :

Le coefficient d'emprise au sol des établissements scolaires est limité à 60 % en rez-de-chaussée et 50 %pour les niveaux supérieurs.

c) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations, et à ce titre pourra être porté à 100%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS DE FACADE Mètres & Niveaux	HAUTEURS PLAFOND Mètres
UB	UBa	12 m R + 3	12 m
	UBb	24 m R + 7	27 m

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...).

Par ailleurs, pour tenir compte de l'obligation de respecter la hauteur imposée par les services de la navigation, dans le cas où la cote d'inondation de référence nécessite que le plancher bas des pièces habitables soit au-dessus du niveau du sol naturel, il sera toléré que les hauteurs mentionnées dans le présent paragraphe soient dépassées de la moitié de la surélévation nécessaire.

Gabarit d'îlot :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe 1 du présent règlement.

Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11-1 Aspect extérieur

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

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

- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc .., est interdit.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

11-2 Clôtures bordant les voies

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les clôtures bordant les voies ne pourront être des murs pleins au-delà de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau du sol.

Au-delà de cette hauteur, jusqu'à la hauteur de 1,20 m, soit la hauteur totale maximum, il pourra y avoir des parties pleines à condition que celles-ci :

- ne représentent pas plus du 1/3 de la surface de la clôture calculée au-delà de la hauteur de 0,80 m à compter du sol ;

- soient alternées avec les parties vides.

Les clôtures traitées en "verticale" ne devront pas non plus dépasser une hauteur totale de 1,20 m. Ces clôtures devront avoir un minimum de 2/5 de parties vides alternées aux parties pleines, ce rapport étant calculé sur l'ensemble de la longueur de la clôture.

b) Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, la hauteur des clôtures bordant les voies, est limitée à 2,50 mètres. Ces clôtures, au-delà de la hauteur de 0,80 mètre à compter du sol, devront être ajourées sur au moins un tiers de leur longueur.

11-3 Murs de séparation entre propriétés

Les murs de séparation (sauf quand ils constituent un mur de bâtiment) ne devront pas dépasser 2,60 m de hauteur y compris le chaperon par rapport au niveau du sol.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat collectif :	- 1,5 place par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces
- Habitat individuel :	- 2 places par logement - 1,5 place par logement dans le cas : construction de deux pavillons : un pavillon principal, un annexe réalisation d'un logement annexe dans un pavillon

- 12 véhicules pour une station-service.

- Industries et entrepôts :	15 % de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).

Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.

- Bureaux :	60% de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).
- Commerces :	S.P.H.O. inférieure à 3 000 m^2

25 places pour 1 000 m^2 de surface H.O. en plus des espaces nécessaires à la livraison

- Autres commerces et équipements :	la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.

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

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

Nota : l'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule nécessite 25 m^2.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans ce cas, cette surface ne peut être comptée dans le pourcentage réservé aux espaces verts.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

a) Constructions autres que les établissements scolaires:

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UB 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.

Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

b) Etablissements scolaires:

Pour les établissements scolaires, les aires de récréation devront comprendre un arbre de haute tige par 100 m^2, et les espaces libres bordant les voies seront aménagés en espaces verts (pelouse), plantés ou non (haies, arbustes, arbres).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1°) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes, qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est celui dont la valeur est indiquée sur le plan, à savoir 0,6 en UBa et 0,8 en UBb.

2°) Une majoration de COS de 0,20 peut-être accordée en vue de l'incitation à la création de commerces, bureaux et activités en UBa.

Les surfaces de planchers correspondant à la majoration du COS doivent être affectées en totalité à l'activité incitée ou au type de construction bénéficiaire de cette majoration. Ce COS supplémentaire est également indiqué explicitement sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

En cas de reconstruction sur un terrain bâti, en particulier dans le cadre de l'article UB 5 1° dernier alinéa, la SHON autorisée sur la parcelle pourra atteindre la SHON antérieure, dans la limite de 150 m^2. La même limite sera appliquée pour les travaux d'extension, en particulier dans le cadre de l'article UB 5 1° avant dernier alinéa.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains issus de détachement ou de division pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

4°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics notamment sanitaires, scolaires, hospitaliers, ou dédiés aux réseaux de transports publics, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux article 3 à 13.

Il en sera de même pour les équipements privés sanitaires, scolaires ou hospitaliers existants, cette possibilité restant strictement limitée à la mise en conformité de ces établissements aux normes d'hygiène ou de sécurité imposées par les administrations compétentes.

Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le COS applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 peut être autorisé, pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, notamment de configuration des parcelles, ou pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le COS et dans la limite d'une insuffisance théorique de terrain de 300 m^2.

Le dépassement du COS peut être autorisé également pour certaines natures de constructions (hôtels, équipements collectifs privés).

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles R.332-l et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R 332-13 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Sur le territoire de la Commune de Saint-Maur-des-Fossés, la zone UC comprend trois secteurs : UCa, UCb et UCc.

Certains secteurs UCa s'appliquent aux seules parcelles disposant d'une façade le long de certains axes et sur une profondeur de 50 m comptée par rapport à l'alignement. Ces secteurs sont définis au plan conformément à la légende de celui-ci. Il est à noter qu'au-delà de la bande de 50 m visée ci-dessus, ce sont les règles du secteur avoisinant qui s'appliquent.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

(sous réserve de ce qui est dit à l'article UC 2)

- Les immeubles collectifs d'habitation sur les terrains de moins de 2.000 m^2 ou 2.500 m^2 selon le secteur.
- Les immeubles collectifs de plus de 2 ou 3 étages sur rez-de-chaussée (R + 2 ou R + 3) selon le secteur.
- L'implantation des installations classées.
- Les constructions à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre de plus de 2.000 m^2.
- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements industriels ou commerciaux non classés peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs où est prévue une incitation aux commerces et activités (conformément à l'article UB 14), deux constructions pourront être autorisées sur une même parcelle (l'une pour l'habitat, l'autre pour les commerces ou les activités). Dans la zone UCa, deux constructions pourront également être autorisées sur une même parcelle, l'une pour l'habitat, l'autre pour l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité artisanale ou commerciale.
- Les constructions de plusieurs pavillons sur un même îlot de propriété dans les conditions fixées à l'article UC 5.
- L'implantation des activités artisanales, même classées, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances (sous réserve qu'elles ne figurent pas à l'annexe IV du présent règlement).
- Toutes installations et équipements tels que : garages parking, station service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc…, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'Article I dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les affouillements de sol, à condition qu'ils ne permettent pas la création de pièces d'habitation ou d'activités non conformes au présent règlement.
- Les exhaussements de sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,70 m par rapport au niveau naturel du sol.

SECTION - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1°) Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

avoir au moins 3,50 m de largeur,

avoir moins de 50,00 m de longueur

desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial, devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

4°) Desserte des places de stationnement

Un accès unique sur la voie devra être réalisé pour la ou les places de stationnement créées dans une propriété, néanmoins un deuxième accès pourra être autorisé dans le cas d'une propriété :

- ayant des façades sur des rues différentes, ou
- comprenant ou devant comprendre au moins deux bâtiments distincts de 100 m^2 hors œuvre de surface développée minimum chacun, ou
- comprenant un bâtiment de 300 m^2 hors œuvre nette de surface développée minimum comportant à la fois des locaux à usage d'habitation et d'activités.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU ET ASSAINISSEMENT)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur séparatif pour qu'il n'y ait pas de mélange des eaux pluviales et des eaux usées. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation délivrée au propriétaire de l'immeuble intéressé par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Ces obligations, en application des articles L 33 à L 35-9 du Code de la Santé Publique seront rappelées à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'une propriété immobilière.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1°) Terrains existants

Un terrain nu ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m X 8 m au minimum ;
- avoir la surface et la longueur de façade minimale indiquées au tableau ci-après, suivant le secteur dans lequel il se trouve.

ZONE	SECTEUR	SURFACE MINIMALE	FACADE MINIMALE
UC	UCa	habit. indiv. 300 m^2	8m
		habit. colle.2500 m^2	20m
	UCb et UCc	habit. indiv. 300 m^2	8m
		habit. colle.2000 m^2	20m

Toutefois, la longueur de façade minimale ne sera pas exigée pour les terrains dont la configuration permet l'édification d'un pavillon en application des règles de l'article UC 7, au-delà de la bande des 20 m.

Cependant, les constructions existantes à usage d'habitation situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront :

- soit faire l'objet de travaux d'extension ou de surélévation au titre de l'amélioration de l'habitabilité (voir définitions) et ceci dans les limites fixées par l'article UC 14,
- soit être démolies pour permettre une construction nouvelle dont la SHON ne pourra excéder la valeur qui aurait pu être obtenue dans le cadre de l'amélioration de l'habitabilité de la construction à démolir et dans les limites fixées par l'article UC 14.

2°) Lotissements - Division de propriété et lots détachés

Dans ces cas, la surface minimale et la façade minimale seront respectivement de 600 m^2 et de 14 m, la façade étant exigée sur rue. Cette règle s'appliquera pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

Cependant :

Dans le cas de division en deux lots d'un terrain d'au-moins 1.800 m^2, les terrains ne permettant pas, après division, de présenter deux façades minimales de 14 m chacune sur rue, l'un des lots aura une façade minimale de 14 m sur rue, l'autre lot devant être desservi par un accès d'au-moins 3,50 m de largeur ne dépassant pas une longueur de 50 m.

Dans le cas de lotissement d'un terrain d'au moins 2.400 m^2, les terrains ne permettant pas, après lotissement, de présenter deux ou plusieurs façades minimales de 14 m sur rue, l'un au moins de ces lots aura une façade minimale de 14 m sur rue, l'autre ou les autres lots devant être desservis par un accès d'au moins 3,50 m de largeur ne dépassant pas une longueur de 50 m. Cette voie devra se terminer par une palette de retournement si elle concerne au moins deux lots.

Si le terrain d'origine supporte une ou plusieurs constructions, chacune des parcelles bâties devra après division avoir une surface minimale de 300 m^2 et une façade minimale de 8 m sur rue.

3°) Cas de plusieurs pavillons sur une même parcelle

Dans le cas de construction de plus d'une habitation individuelle sur un même lot de propriété, la surface minimale exigible devra être égale à la surface requise pour les lotissements, multipliée par le nombre de logements. Les constructions ne seront autorisées que si leurs implantations s'avèrent possible compte tenu des règles applicables aux divisions parcellaires.

Cependant, sur les parcelles n'ayant pas la surface minimale requise pour permettre la réalisation de plus d'une habitation individuelle, il sera toléré la construction d'un pavillon annexe. Dans le cadre de la vocation de la zone à l'habitat unifamilial, ce pavillon annexe devra dépendre du pavillon principal par son affectation et son organisation. Ces pavillons ne doivent comprendre chacun qu'un logement. La SHON du pavillon annexe ne doit excéder ni le quart de la SHON du pavillon principal ni la valeur de 50 m^2. De plus les deux pavillons ne devront avoir qu'un seul accès commun sur la voie publique.

La réciproque, c'est-à-dire la construction d'un pavillon principal lorsqu'un pavillon existe déjà et n'excède pas la surface du quart du pavillon projeté, sera tolérée à la même condition que chacune de ces constructions ne comprenne qu'un seul logement.

4°) Equipements publics

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

5°) Division d'un terrain bâti

Pendant un délai de 20 ans, à compter de la division effective, sans préjudice de l'application des autres règles de construction, les autorisations de construire sur des lots constitués par la division d'un terrain bâti résulteront des possibilités offertes par l'application du coefficient d'emprise et du COS au terrain considéré avant division.

6°) Collectif horizontal

Une juxtaposition horizontale d'unités d'habitation ne pourra être considérée comme un collectif d'habitation que si les accès et escaliers d'accès, les parkings en sous-sol et les espaces verts ne peuvent pas être rattachés privativement à chaque unité d'habitation.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie ;
- être édifiée à au moins 4 mètres de l'alignement actuel (ou futur si le POS prévoit un élargissement de la voie). Cette distance est portée à 8 m pour les collectifs en secteur UCa.

Cependant, dans les secteurs UCb et UCc, les activités et commerces à rez-de-chaussée, pourront être implantée à l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors du retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

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

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

1- REGLES GENERALES

1°) dans une bande de 20 m comptée à partir du retrait imposé (article UC6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale de 3 m minimum.

  - Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 12 et 16 mètres inclus, une marge de 3 mètres minimum est obligatoire.

  - Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 16 et 20 mètres inclus, est obligatoire soit une marge latérale de 5 mètres soit deux marges de 3 mètres minimum chacune.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur, au droit de la construction, de 16 à 18 mètres on pourra modifier la valeur des marges ou en réduire le nombre (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximale possible, pour la construction, inférieure à 13 mètres.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 20 mètres, deux marges latérales sont obligatoires, une de 5 mètres minimum, l'autre de 3 mètres minimum.

  Toutefois, pour tenir compte des effets de seuil, pour un terrain ayant une largeur, au droit de la construction de 20 à 23 mètres on pourra modifier la valeur des marges (sans qu'elles puissent être inférieures à 3 m) de manière à ce que l'application stricte de cette règle ne conduise pas à imposer une largeur maximum possible pour la construction inférieure à 14 mètres.

  - Sur un terrain issu d'une division ou d'un détachement de parcelle on tiendra compte des caractéristiques et des dimensions du terrain d'origine pour déterminer le côté où doit se situer la marge latérale éventuellement obligatoire ou la plus grande des deux marges.

Dans un souci d'harmonie, il pourra être autorisé ou imposé, en application des règles précédentes, d'accoler les constructions édifiées en limite séparative aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 m. Ne sont pas compris dans ces pignons les murs écrans des balcons (profondeur inférieure à 1,50 mètre) s'ils sont translucides, n'excèdent pas une hauteur de 1,90 mètre et sont situés à 0,60 m minimum de la limite séparative.

Les murs écrans situés en limite séparative et de hauteur inférieure à 2,60 mètres ne sont pas compris dans les pignons mais dans les clôtures.

Une longueur de pignon plus importante pourra être accordée pour les activités à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

2°) Au-delà de cette bande de 20m, les constructions devront être implantées avec marges latérales par rapport aux deux limites séparatives. La largeur des marges sera définies dans les mêmes conditions que dans le paragraphe 1 ci-dessus avec un

minimum obligatoire de 3 mètres pour chaque marge quelle que soit la largeur du terrain.

3°) Dans les deux cas, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après avec une marge d'isolement.

4°) MARGE

Dans tous les cas, la marge devra être au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation (cuisine exclue à condition que sa surface n'excède pas 12 m^2).

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire et de jours secondaires, sauf dans les cas où la ou les distances indiquées dans la bande des 20 mètres sont supérieures à 3 mètres, la ou les distances à prendre en compte devant alors correspondre à celles mentionnées pour la première bande.

NOTA BENE : Sont considérées comme jours secondaires, pour une pièce d'habitation dont le plancher est situé à moins de 0,70 mètre du sol naturel, les ouvertures dont la surface totale est inférieure ou égale à la moitié de celle du ou des jours principaux, en ce comprises les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre par rapport au plancher.

Ne sont pas comptés dans les éléments de construction à prendre en compte pour la détermination de la valeur de la marge les éléments de faible importance situés en superstructure tels que cheminées, garde-corps, gaine de ventilation, antenne TV.

Pour les habitations individuelles et les bâtiments à usage d'activités, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel à l'égout du toit.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte, la hauteur mentionnée ci-dessus est celle de la hauteur comptée du sol naturel au faîtage de l'immeuble.

5°) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres sur la largeur de la baie, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". Cette longueur est toujours comptée depuis le nu de la façade. En outre, en ce qui concerne les terrasses et balcons d'une profondeur supérieure à 1,5 m, et situés à plus de 0,70 mètre du sol naturel, tout point accessible ne devra pas être à moins de 5 mètres des limites séparatives.

II - REGLES PARTICULIERES

1°) Pourront être implantés en limite séparative les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et en fond de parcelle les constructions à usage d'habitation ou d'annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres.

Il faut préciser que les hauteurs mentionnées pour les bâtiments annexes et d'habitation (dans le paragraphe II) et pour les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, quand cela est prévu dans ce paragraphe I, devront être respectées sur une largeur d'au moins 30 cm à partir de la limite séparative. Au-delà de cette distance, une pente de 30° maximum pourra être autorisée.

3°) Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (voir définition) : les dimensions des marges pourront être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

4°) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

III - COURS ET ESPACES LIBRES

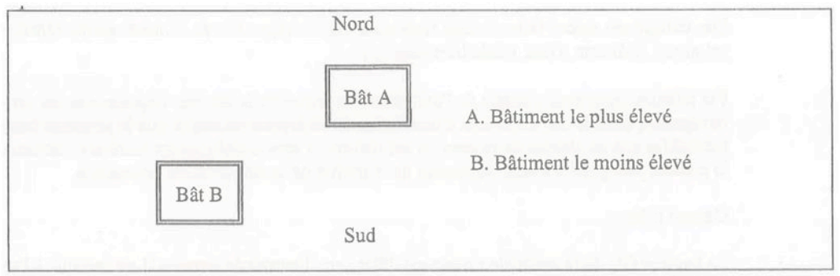
Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairement et l'aération de locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit, ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée, avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré. Ce prospect sera porté à une fois et demi la hauteur de façade pour les pavillons.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant S.O - S.E. dans des positions relatives telles que celles indiquées au schéma ci-après.



Une distance égale ou supérieure d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

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

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

En cas d'incitation aux commerces, et aux activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60% ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40 %. Les secteurs d'incitation sont définis au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

En cas d'implantation de commerces ou d'activités dans le secteur UCc sur des terrains de moins de 600 m^2, l'emprise au sol rez-de-chaussée sera portée à 75%.

b) Etablissements scolaires :

Le coefficient d'emprise au sol des établissements scolaires est limité à 60 % en rez-de-chaussée et 50 %pour les niveaux supérieurs.

c) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations, et à ce titre pourra être porté à 100%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

ZONE	SECTEUR	HAUTEURS DE FACADE Mètres & Niveaux	HAUTEURS PLAFOND Mètres
UC	UC a	individuelle 7m & R+1	10m
		collective 9m & R+2	10m
	UC b et UC c	individuelle 7m & R +1	10m
		collective 12m & R +3	12m

Par ailleurs, pour tenir compte de l'obligation de respecter la hauteur imposée par les services de la navigation, dans le cas où la cote d'inondation de référence nécessite que le plancher bas des pièces habitables soit au-dessus du niveau du sol naturel, il sera toléré que les hauteurs mentionnées dans le présent paragraphe soient dépassées de la moitié de la surélévation nécessaire.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens…).

Gabarit d'îlot :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit d'îlot sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement.

Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11-1 Aspect extérieur

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

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

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.

11-2 Clôtures bordant les voies

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les clôtures bordant les voies ne pourront être des murs pleins au-delà de 0,80 m de hauteur par rapport au niveau du sol.

Au-delà de cette hauteur, jusqu'à la hauteur de 2 m, soit la hauteur totale maximum, il pourra y avoir des parties pleines à condition que celles-ci :

- ne représentent pas plus du 1/3 de la surface de la clôture calculée au-delà de la hauteur de 0,80 m à compter du sol ;

- soient alternées avec les parties vides.

- Les clôtures traitées en "verticale" ne devront pas non plus dépasser une hauteur totale de 2 m. Ces clôtures devront avoir un minimum de 2/5 de parties vides alternées aux parties pleines, ce rapport étant calculé sur l'ensemble de la longueur de la clôture.

b) Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, la hauteur des clôtures bordant les voies, est limitée à 2,50 mètres. Ces clôtures, au-delà de la hauteur de 0,80 mètre à compter du sol, devront être ajourées sur au moins un tiers de leur longueur.

11-3 Murs de séparation entre propriétés

Les murs de séparation (sauf quand ils constituent un mur de bâtiment) ne devront pas dépasser 2,60 m de hauteur y compris le chaperon par rapport au niveau du sol.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitat collectif	1,5 place par logement, 1 place par studio ou logement de 2 pièces
- Habitat individuel	. 2 places par logement . 1,5 place par logement dans le cas : - construction de deux pavillons : un pavillon principal, un annexe - réalisation d'un logement annexe dans un pavillon
- 12 véhicules pour une station-service.	
- Industries et entrepôts :	15 % de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre). Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.
- Bureaux	60% de la S.P.H.O. (surface de planchers hors œuvre).
- Commerces	S.P.H.O. inférieure à 3 000 m^2 25 places pour 1 000 m^2 de surface H.O. en plus des espaces nécessaires à la livraison
- Autres commerces et équipements :	la surface de stationnement sera déterminée en accord avec l'administration.

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

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les places de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.

Nota : l'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule nécessite 25 m^2.

Les places de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;

- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

a) Constructions autres que les établissements scolaires :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UC 9 en cas de coefficient d'emprise incitateur. La "compensation" sera retrouvée comme il est stipulé au dernier alinéa du présent article.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface plantée.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2. La proportion d'espaces verts pourra être réduite jusqu'à 20% en cas d'impossibilité de réaliser les parkings en sous-sol, si les aires de stationnement sont réalisées en dalles ajourées engazonnées et comportent un arbre de haute tige pour 100 m^2.

Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc.., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

b) Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, les aires de récréation devront comprendre un arbre de haute tige par 100 m^2, et les espaces libres bordant les voies seront aménagés en espaces verts (pelouse), plantés ou non (haies, arbustes, arbres).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1°) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes, qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est celui dont la valeur est indiquée sur le plan, à savoir 0,40.

2°) Dans les zones UCb et UCc, une majoration de C.O.S. peut être accordée en vue de l'incitation à la création de commerces et d'activités.

Les surfaces correspondant à la majoration de C.O.S. doivent être affectées en totalité à l'activité incitée. Ce C.O.S. supplémentaire est indiqué sur le plan, sa valeur est de 0,20 en UCc et de 0,6 en UCc.

En cas de reconstruction sur un terrain bâti, en particulier dans le cadre de l'article UC 5 1° dernier alinéa, la SHON autorisée sur la parcelle pourra atteindre la SHON antérieure, dans la limite de 150 m^2. La même limite sera appliquée pour les travaux d'extension, en particulier dans le cadre de l'article UC 5 1° avant dernier alinéa.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains issus de détachement ou de division pendant un délai de 20 ans à compter de la division effective ou du détachement effectif.

3°) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics notamment sanitaires, scolaires, hospitaliers, ou dédiés aux réseaux de transports publics, et des équipements d'infrastructure résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux article 3 à 13.

Il en sera de même pour les équipements privés sanitaires, scolaires ou hospitaliers existants, cette possibilité restant strictement limitée à la mise en conformité de ces établissements par rapport aux normes d'hygiène ou de sécurité imposées par les administrations compétentes.

Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le COS applicable sera celui de la zone ou secteur dans lesquels elles sont situées.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COS

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UC 14 peut être autorisé, pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, notamment de configuration des parcelles, ou pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 m, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs, lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S. et dans la limite d'une insuffisance théorique de terrain de 300 m^2.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé également pour certaines natures de constructions (hôtels, équipements collectifs privés).

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles R.332-l et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du Code de l'Urbanisme.

Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr