

NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



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

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

PIÈCE **1.16**

Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de **Champigny-sur-Marne**

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	12	
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 Champigny-sur-Marne	20	
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	23	
4.1	Les documents supra-communaux	25	
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	25	
4.1.2	Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	25	
4.2	Le PLU en vigueur	25	
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	25	
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	27	
4.2.3	Les contraintes réglementaires	27	
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	27	
4.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement	28	
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	30	
4.3.1	Les principes retenus pour la mise en compatibilité	30	
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	30	
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	31	
4.3.4	Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet	32	
4.3.5	Evolutions du règlement induites par le projet	32	
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	51	
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		
C1.	Extrait du zonage en vigueur		
C2.	Extrait du zonage mis en compatibilité		

1 Preamble

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, dans le 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 1^{er} 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 PLU approuvé de la commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE 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 CHAMPIGNY-SUR-MARNE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007.

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 juin 2011.

Ainsi, le document d'urbanisme de CHAMPIGNY-SUR-MARNE ayant été institué après 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), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE 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 PLU de la commune de Champigny-sur-Marne a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée le 10 avril 2013. Cette procédure d'évolution a porté sur des dispositions du document qui ne sont pas concernées par la présente procédure de mise en compatibilité. 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 textes¹, 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 CHAMPIGNY-SUR-MARNE. **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, 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 PLU approuvé de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE. 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 PLU 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 PLU approuvé de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE 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 PLU de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE 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 PLU. 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 PLU 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 PLU** 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.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné 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 fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.

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 1^{er} 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 février 2013 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 recombinaison.

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 réglementaires 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'épuisement² 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 redressement³ 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 Champigny-sur-Marne

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse d'Ouest en Est la quasi totalité du territoire communal de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, sur une longueur de l'ordre de 4,4 km (dont 1,1 km concerne le tracé de desserte du SMR). Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui traverse les quartiers suivants : Remise Saint-Maur, Maroc, Centre et Quatre Cités.
- Une nouvelle gare (complétée par l'emprise de la gare en souterrain) située au centre du territoire communal : la gare de « Champigny Centre », qui se situe au Sud du quartier du Plant, en bordure de l'avenue Roger Salengro. Au sein du réseau Grand Paris Express, cette gare de la ligne rouge pourra également constituer une gare d'interconnexion avec la ligne orange, reliant notamment « Champigny Centre » au pôle de Val de Fontenay.

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.

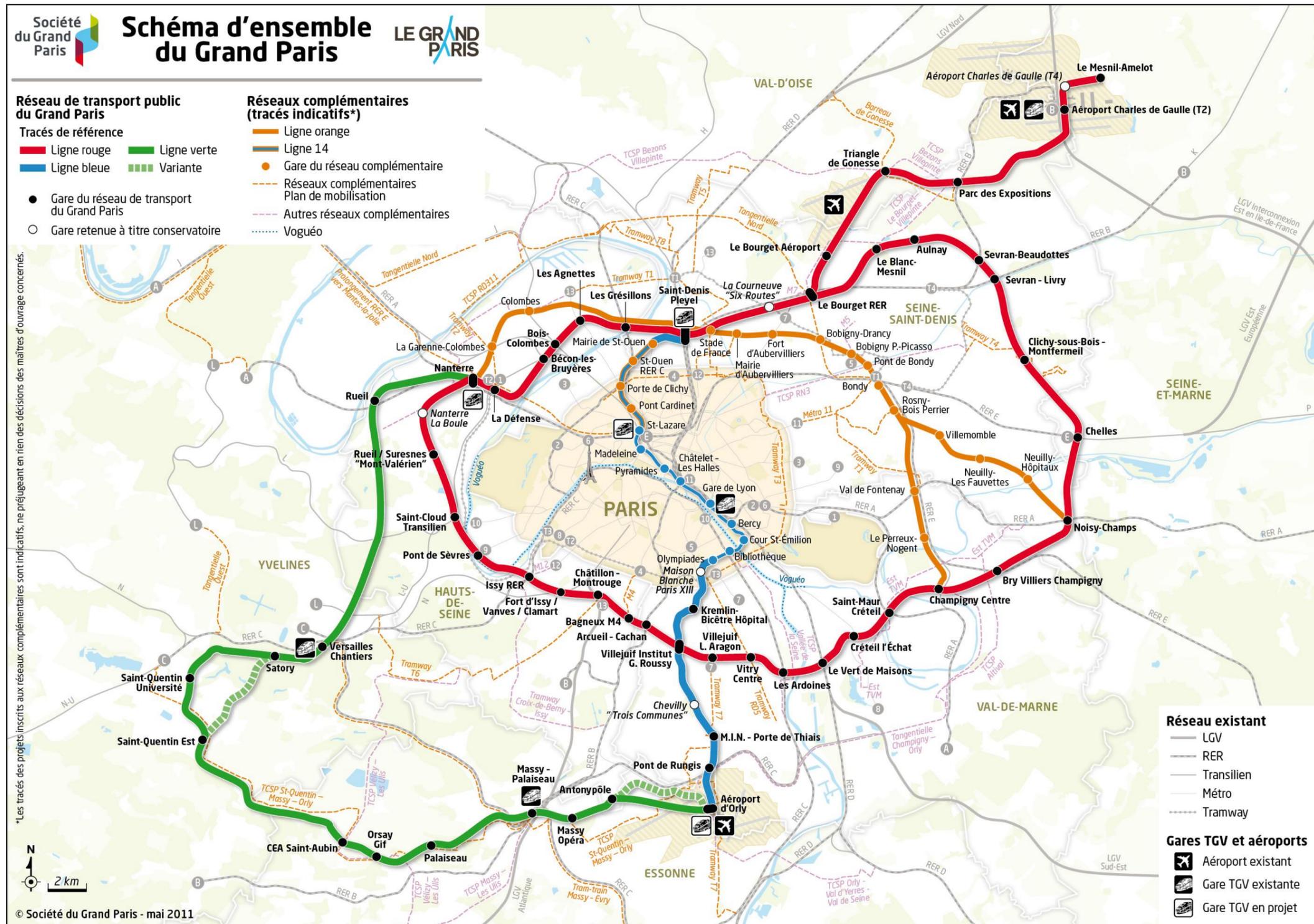
³ Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fournit par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes sur le tracé du réseau de transport public du Grand Paris : le premier implanté sur la rue Papin, le deuxième à l'intersection des avenues Roger Salengro et Maurice Denis, le troisième au niveau du rond-point du Colonel Grancey et le dernier sur le chemin du Pré de l'Etang.
- Le tracé de l'infrastructure souterraine de desserte du Site de Maintenance et de Remisage (SMR) pour le matériel roulant, traversant sur 1 100 mètres environ, les quartiers Zone Industrielle, Mordacs et Coeuilly. Tracé sur lequel sont localisés trois ouvrages techniques annexes, le premier implanté rue du professeur Milliez, le second avenue Maurice Thorez et le troisième au Nord-Est du Parc Départemental du Plateau.
- Un Site de Maintenance et de Remisage pour le matériel roulant (SMR) situé dans la partie Est du territoire communal.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le conseil d'administration du STIF retiendrait, après la concertation ou le débat public sur la ligne orange, un schéma d'exploitation privilégiant l'interopérabilité entre la ligne rouge et la ligne orange au niveau de la gare de Champigny Centre, les trains de la ligne rouge en provenance de Saint-Maur - Créteil pourraient poursuivre leur parcours soit sur la ligne rouge, soit sur la ligne orange, et inversement ; des ouvrages spécifiques devraient alors être réalisés à Champigny-sur-Marne afin de permettre les raccordements entre les tunnels des lignes rouge et orange.

Le projet présenté par la Société du Grand Paris ne préjuge pas des conclusions de la phase de débat public ou de concertation préalable qui doit avoir lieu sur le projet de ligne orange, sous responsabilité du STIF. Néanmoins, les dispositions figurant dans le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Champigny-sur-Marne rendent possible la réalisation par la Société du Grand Paris des ouvrages spécifiques préparatoires à l'interopérabilité, en fonction des conclusions de la phase de débat public ou de concertation préalable engagée par le STIF.



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 concernant le réseau routier et « *les échanges intercommunaux en grande couronne* » font apparaître un projet de voirie (liaison A4/RN4). Ce projet de voirie n'est pas remis en question par l'implantation à sa proximité immédiate du site de maintenance et de remisage pour le matériel roulant (SMR) qui s'implante en bordure de cet emplacement réservé et ne remet pas en cause sa destination. En effet, bien que l'emprise du SMR en surface empiète sur l'emplacement réservé, la faisabilité de la liaison A4/RN4 ne sera pas remise en cause car le projet laisse une largeur supérieure à 60 m, suffisante pour sa réalisation.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de cet emplacement réservé, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de cet emplacement réservé.

Par conséquent, les dispositions du Schéma Directeur 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 PLU 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 CHAMPIGNY-SUR-MARNE ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU 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 CHAMPIGNY-SUR-MARNE sur une longueur totale d'environ 4,4 kilomètres, dont 1,1 km concerne la voie de desserte du SMR.

Rappelons que le territoire est concerné à quadruple titre par ce projet :

- Premièrement, par l'infrastructure de transport en tunnel, y compris la réalisation possible des ouvrages préparatoires à l'interopérabilité.
- Deuxièmement, par l'implantation de la gare de « Champigny Centre ».
- Troisièmement, l'implantation d'un Site de Maintenance et de Remisage (SMR).
- Enfin, par l'implantation de sept ouvrages techniques annexes (quatre sur le tracé du réseau de transport public du Grand Paris et trois sur le tracé de l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel).

Le projet est implanté sur huit zones distinctes du PLU de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

4.2.1.1 Le secteur UAa de la zone UA

Cette première zone est traversée à plusieurs reprises, par le tracé, sur une longueur totale de 700 mètres environ :

- Une première section localisée à l'Ouest de l'avenue Roger Salengro (RD 4). Notons que sur cette section viendra s'implanter un ouvrage technique annexe.
- Une deuxième section, au niveau de la rue Jean Jaurès (RD 4).
- Une troisième section au niveau de la rue Juliette de Wils, section toute proche du centre-ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone de centre-ville, fourchette de Champigny** ».

4.2.1.2 Les secteurs UBa et UBb de la zone UB

Cette deuxième zone urbaine est impactée par le projet sur une longueur totale de 750 mètres environ :

- En secteur UBa, le territoire aux abords de l'avenue Roger Salengro (RD 4), est concerné à double titre par ce projet :
 - D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
 - D'autre part, par l'implantation de la gare de « Champigny Centre » et l'emprise de la gare souterraine.
- Le secteur UBb est concerné par le projet à plusieurs reprises :
 - Une première section, avenue Roger Salengro, à la limite avec la zone UAa, est impactée à la marge par l'infrastructure de transport en tunnel,
 - Une deuxième section, à la limite sud d'un secteur UBb, délimité par le rond-point du Colonel Grancey, accueillera un ouvrage technique annexe,
 - Une troisième section, au niveau du Clos du Pré de l'Etang, est concernée à la fois par l'infrastructure de transport en tunnel et un ouvrage technique annexe.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UB est une « **zone à dominante d'habitat collectif avec des commerces, des activités et des services**. Elle comprend plusieurs secteurs :

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Un secteur UBa : qui correspond aux secteurs d'habitat collectif situé à l'est du quartier du Maroc.

Un secteur UBb : qui correspond aux Mordacs, aux Quatre Cités et aux petits secteurs d'habitat collectif repartis sur le territoire ».

4.2.1.3 La zone UC

Cette troisième zone est traversée à plusieurs reprises par le tracé, sur 800 mètres environ. Quatre sections sont localisées :

- La première sur l'avenue Roger Salengro. Section sur laquelle viendra s'implanter un ouvrage technique annexe.
- La deuxième au niveau de l'impasse Estelle.
- La troisième, proche de la rue Gaston Soufflay.
- La quatrième au niveau du rond-point du colonel Grancey, au départ de la rue Guy Moquet. Notons que sur cette section viendra s'implanter un ouvrage technique annexe.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « **zone de densité moyenne pouvant accueillir des logements, des activités commerciales ou artisanales et des bureaux** ».

4.2.1.4 La zone UF

La zone UF est traversée par le tracé de l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel sur 200 mètres environ :

- Près du centre ville, sur une courte section rue Guy Moquet.
- A l'Est de la commune, sur une section comprise entre la rue du Professeur Paul Milliez et l'avenue des Grands Godets. Notons que sur cette section viendra s'implanter un ouvrage technique annexe.

La zone UF également concernée par l'emprise du SMR.

D'après le Règlement d'Urbanisme, il s'agit d'une « **zone à dominante d'activités économiques** ».

4.2.1.5 La zone UL

Cette zone est concernée à double titre par le projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel au niveau de l'école rue Gaston Soufflay, ainsi que par l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel, au niveau du cimetière de Cœuilly, sur une longueur totale de 200 m environ.
- D'autre part, par l'implantation de la gare de « Champigny Centre ».

Dans le Règlement d'Urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une « **zone d'équipements collectifs** ».

4.2.1.6 Les secteurs UPa et UPa* de la zone UP

Cette zone est la plus fortement impactée par le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, à la fois par l'infrastructure en souterrain et par l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel, soit une longueur totale de 1 700 mètres environ.

Le secteur UPa est ainsi concerné par :

- Une première section localisée en limite communale Ouest avec Joinville-le-Pont.
- Une deuxième section, au niveau de la rue Juliette de Wils.
- Une troisième section, au niveau du boulevard Stalingrad et du rond-point du colonel Grancey.
- Une quatrième section sur la rue Guy Moquet.
- Une cinquième section près du cimetière de Cœuilly.

Le secteur UPa* comprend :

- Une première section courante de l'infrastructure en souterrain, entre le chemin du Pré de l'Etang et la limite communale Est avec Villiers-sur-Marne.
- Une deuxième section concerne l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel au niveau de l'avenue Maurice Thorez. Notons que sur cette section viendra s'implanter un ouvrage technique annexe.

Dans le Règlement d'Urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une « **zone à dominante pavillonnaire (...)** Secteurs UPa : secteurs d'habitat de densité moyenne qui correspondent à une très grande partie des zones pavillonnaires ».

4.2.1.7 La zone AU

Cette zone, traversée par l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel se situe dans la partie Est de la commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE sur 350 mètres environ. Elle se localise entre la zone naturelle du Parc Départemental du Plateau et la zone économique, rue du Professeur Milliez.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée à une décision ultérieure** ».

4.2.1.8 La zone N

Il s'agit d'une **zone naturelle** du PLU de CHAMPIGNY-SUR-MARNE sous laquelle passera l'infrastructure de desserte du SMR en tunnel comprenant dans sa partie Nord le faisceau de voies de raccordement du SMR, sur une longueur totale d'environ 150 mètres environ. Elle couvre la partie Nord-Est du Parc Départemental du Plateau. Notons que sur cette section viendra s'implanter un ouvrage technique annexe.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone naturelle protégée** ».

Notons que, malgré son appartenance à une zone naturelle, le Parc Départemental du Plateau ne présente pas de milieu naturel particulier. Une fois l'opération terminée, le site retrouvera son caractère de parc urbain.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet du tracé de réseau de transport public du Grand Paris touche **plusieurs emplacements réservés (ER)** :

- En zone AU, l'**ER n° 4a**, qui a pour objet une création de voirie « *la A4/RN4* » au bénéfice de l'Etat. Cet emplacement est concerné à deux titres par le projet : d'une part, par la voie souterraine de desserte du SMR ; d'autre part, par la réalisation du SMR qui empiète sur une partie des emprises de l'ER. Ce dernier étant impacté par le projet, il sera nécessaire de modifier son emprise et d'autoriser les affouillements au niveau de la voie souterraine. **Cependant, ces évolutions ne remettent pas en question la vocation de l'emplacement réservé n°4a pour la création de la liaison A4/RN4, les emprises du SMR s'implantant en bordure de cet emplacement réservé.**
- En secteur UPa, l'**ER n° 12**, ayant pour objet l'élargissement de « *la rue Charles Floquet - RD45* » au bénéfice du Département, l'**ER n°18** avec l'élargissement du « *sentier des Bas Bonne Eau* » au bénéfice de la commune et enfin, l'**ER n° 21** visant à « *l'élargissement du boulevard Stalingrad* » au bénéfice du Département.

En l'espèce, pour ces emplacements réservés, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces derniers, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces emplacements réservés.

Un espace paysager remarquable à protéger ou à mettre en valeur (article L 123-1-5 7° alinéa, du code de l'urbanisme) est identifié en zone N, concernée par le tracé du tunnel de desserte du SMR. L'article 13 du règlement de la zone, qui gère l'application de cet article, précise : « *Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens* ».

Les caractéristiques (notamment sa taille et son absence d'élévation) de l'ouvrage technique appelé à s'implanter dans la zone N ne remettra pas en cause les espaces verts concernés. De plus, l'article 13 du règlement admet les contraintes techniques spécifiques au projet. **Celui-ci respectera donc les conditions de protection édictées pour cet espace paysager remarquable.**

En zone UAa, **un secteur de constructibilité limitée** (article L 123-2 du code de l'urbanisme) a été instauré sur le secteur de la fourchette de Champigny. Il est indiqué au rapport de présentation : « *Ce secteur qui constitue une entrée de ville importante accueillera dans quelques années le passage du TVM. L'arrivée de ce transport en commun entraînera des restructurations importantes que des études approfondies devront préciser. Dans l'attente de l'arrivée du TVM et de la réalisation de ces études, il paraît opportun de limiter les évolutions sur le secteur* ».

Il est précisé au plan de zonage qu'il s'agit d'une « *servitude instaurée pour une période de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU Le seuil de constructibilité est fixé à 100 m² de SHOB* ». Notons que ce secteur de constructibilité limitée, qui demeure d'actualité, est une disposition réglementaire *ad hoc* aussi bien pour accompagner le projet de TVM que le projet de réseau de transport public du Grand Paris. **Il n'y a ici aucune incompatibilité, bien au contraire.**

Enfin, **un fuseau de densité (C.O.S. 1+1)** figure au plan de zonage autour de l'avenue Robert Salengro (RD 4) et concerne plus précisément les zones UAa, UBa et UC.

En tout état de cause, le projet de tracé en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris n'est pas concerné par ce fuseau.

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 cinq servitudes d'utilité publique :

- Zone d'anciennes carrières.
- Canalisation de gaz haute pression.
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer (RATP-SNCF).
- Servitudes radioélectriques contre les obstacles : trois faisceaux hertziens
- Servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques : zone de garde et zone de protection.

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 : **zone d'anciennes carrières, canalisation de transport de gaz haute pression et zone ferroviaire.**

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.3.2 Les autres contraintes réglementaires

Aucune autre contrainte réglementaire ne vient remettre en cause le projet.

Précisons à titre indicatif que le tracé du réseau de transport public du Grand Paris n'est pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune de Champigny-sur-Marne. Si la future gare se situe bien à proximité d'une zone violet clair (« zone urbaine dense en autre aléas ») du PPRI, elle n'est en aucune façon impactée.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Parmi les objectifs cités dans le PADD de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE figure le souhait de la collectivité « d'améliorer le cadre et les conditions de vie de ses concitoyens en améliorant le paysage urbain, en luttant contre les nuisances, en améliorant les modes de déplacement pour répondre aux besoins de la population actuelle ».

L'orientation n°4 du PADD intitulée « *Les déplacements et les transports en commun sur la ville* » vise, en même temps que les trois autres orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à conduire et orienter l'évolution de la commune dans les six à dix années à venir.

Cette orientation développée par la suite, précise notamment : « *Les grands axes qui traversent la commune sont excessivement empruntés par une circulation de transit. Celle-ci génère de très importants problèmes (encombrement, bruit, pollution) ce qui est très préjudiciable aux quartiers traversés et au centre-ville...* ».

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le texte mentionne enfin que « *l'on favorisera la circulation de transports en commun qui constitue une réponse aux problèmes de trafic et de stationnement en améliorant l'aménagement des grands axes de circulation grâce à une étroite collaboration des partenaires concernés : Etat, département du Val-de-Marne* ».

La ville entend donc valoriser l'implantation d'un réseau de transport public afin de désengorger les axes de transport saturés en surface et ainsi améliorer les conditions de transport des usagers.

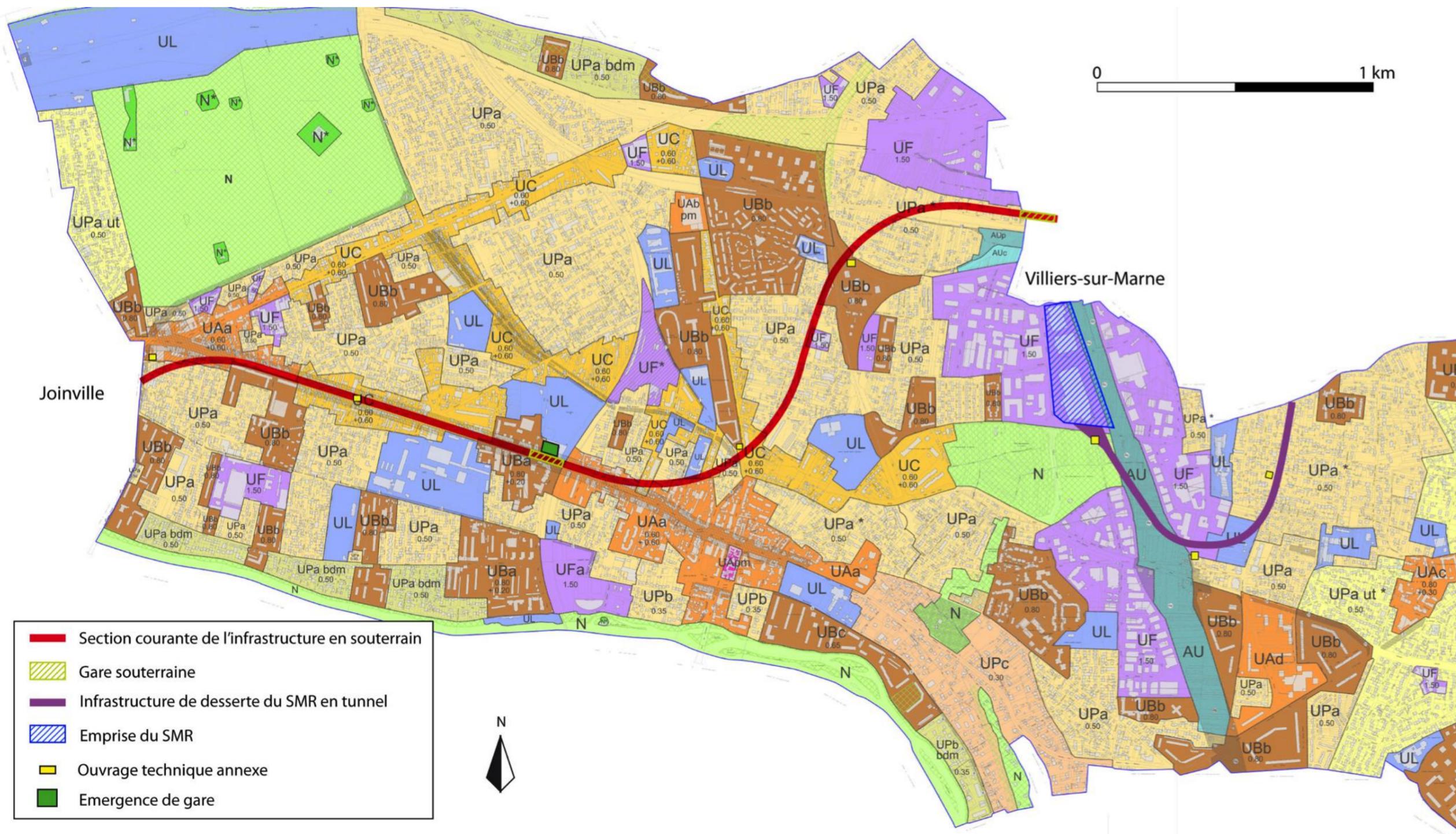
Ainsi, même si le projet de réseau de transport public du Grand Paris n'est pas mentionné explicitement dans le PADD de la ville de Champigny-sur-Marne, les objectifs de développement des transports collectifs qui y sont inscrits font toute la place nécessaire à cette future infrastructure.

En tout état de cause, le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Il apparaît après étude du PLU de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, qu'il ne comporte pas d'Orientations Particulières d'Aménagement, pièces non obligatoires.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR DE LA VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE 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 PLU en vigueur de CHAMPIGNY-SUR-MARNE au contenu du projet de réseau de transport public 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.**
- **La reprise de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin d'agrandir la zone UF pour permettre la réalisation effective du SMR et d'amputer l'emplacement réservé existant sur une partie des emprises de ce même SMR et, enfin, pour créer deux nouveaux secteurs spécifiques au réseau de transport public du Grand Paris pour permettre la réalisation d'une partie du tunnel de desserte du SMR.**

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 ». Toutefois, le PLU de CHAMPIGNY-SUR-MARNE propose une définition des CINASPIC assez large pour y inclure les réseaux de transports publics.

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 transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express ».

Aussi, dans le chapitre « II. Transports, circulation et déplacements », la partie 1 relative aux transports en commun sera complétée avec le texte suivant :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Champigny Centre » 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 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse d'Ouest en Est la quasi totalité du territoire communal de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, sur une longueur de l'ordre de 4,4 km (dont 1,1 km concerne le tracé de desserte du SMR). Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui traverse les quartiers suivants : Remise Saint-Maur, Maroc, Centre et Quatre Cités.
- Une nouvelle gare (complétée par l'emprise de la gare en souterrain) située au centre du territoire communal : la gare de « Champigny Centre », qui se situe au Sud du quartier du Plant, en bordure de l'avenue Roger Salengro. Au sein du réseau Grand Paris Express, cette gare de la ligne rouge pourra également constituer une gare d'interconnexion avec la ligne orange, reliant notamment « Champigny Centre » au pôle de Val de Fontenay.
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes sur le tracé du réseau de transport public du Grand Paris : le premier implanté sur la rue Papin, le deuxième à l'intersection des avenues Roger Salengro et Maurice Denis, le troisième au niveau du rond-point du Colonel Grancey et le dernier sur le chemin du Pré de l'Etang.
- Le tracé de l'infrastructure souterraine de desserte du Site de Maintenance et de Remisage (SMR) pour le matériel roulant, traversant sur 1 100 mètres environ, les quartiers Zone Industrielle, Mordacs et Coeuilly. Tracé sur lequel sont localisés trois ouvrages techniques annexes, le premier implanté rue du professeur Milliez, le second avenue Maurice Thorez et le troisième au Nord-Est du Parc Départemental du Plateau.

- Un Site de Maintenance et de Remisage pour le matériel roulant (SMR) situé dans la partie Est du territoire communal.

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 du règlement ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;
- 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'avèreraient 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 nécessaires 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 plan de zonage induites par le projet

4.3.3.1 La modification du zonage et du plan de zonage

Au vu des dispositions de leur règlement, deux zones sont incompatibles avec le projet, car elles affichent un principe d'inconstructibilité générale que la mise en compatibilité ne peut pas remettre en cause, sous peine de ne pas respecter l'économie générale de ces deux zones.

Il s'agit de deux zones mitoyennes concernées par une partie des emprises du futur Site de maintenance et de Remisage et par le tunnel de desserte du SMR : la zone AU et la zone N.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage afin de reclasser les emprises concernées du projet dans des zones ou secteurs autorisant sa réalisation.

a) Évolution du zonage sur la zone N

Le tunnel de desserte du SMR et le faisceau de voies qui y aboutit impactent une pointe triangulaire au Nord-Est du Parc Départemental du Plateau, classé en zone N.

Pour la zone N, le règlement offre lui-même la solution pour autoriser le projet sans remettre en cause le principe d'inconstructibilité : faire évoluer le zonage N lui-même pour appliquer aux emprises du projet (ici le tunnel desservant le SMR) un secteur autorisant le projet à condition qu'il ne remette pas en cause le caractère de la zone, à l'image du secteur N* existant déjà sur la commune mais dont la vocation n'est pas adaptée pour accueillir le projet de transport public du Grand Paris.

Il convient donc de créer un nouveau secteur N spécifiquement dédié au projet avec ses propres règles limitées à la seule autorisation des affouillements nécessaires au projet** sur cette emprise.

b) Évolutions du zonage sur la zone AU

Pour lever l'inconstructibilité attachée à cette zone, deux modifications du plan de zonage sont nécessaires :

- **Pour la bande AU concernée par l'emprise du SMR, il est procédé à un changement de zonage par l'extension de la zone UF**, où s'appliqueront les règles de ladite zone. Notons que l'ensemble des terrains concernés par cette évolution de zonage est desservi par les réseaux et répond bien aux exigences réglementaires attachées aux zones urbaines. Cette réduction des emprises de la bande AU ne remet pas en cause l'économie générale de la zone ni la nature de l'emplacement réservé n°4a au profit de l'Etat.
- **Pour la bande concernée par le tunnel desservant le SMR, est créé un nouveau secteur AUa** dédié au projet de réseau de transport public du Grand Paris, avec ses propres règles limitées à la seule autorisation des affouillements nécessaires au projet. Ce nouveau secteur permet de respecter le principe d'inconstructibilité en surface des terrains concernés tout en permettant la réalisation du projet en tréfonds. Rappelons que sur cette bande n'est prévu aucun ouvrage technique.

c) Récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

Au total, ces évolutions de zonage se traduisent par la création de deux nouveaux secteurs :

- AUa dans la zone AU
- N** dans la zone N.

Les évolutions de superficie des zones sont les suivantes :

- **Zone N :**
 - Zone N concernée est réduite de 1,2 ha.
 - Nouveau secteur N**, égal à 1,2 ha.
- **Zone UF :** la zone UF s'accroît de 0,6 ha.
- **Zone AU :**
 - Nouveau secteur AUa, égal à 1,05 ha.
 - Zone AU initiale est réduite de 0,6 ha au profit de la zone UF et de 1,05 ha au profit du nouveau secteur AUa, soit 1,65 ha.
 - **Au total, la zone AU diminue de 0,6 ha.**

4.3.3.2 La modification du périmètre de l'Emplacement Réservé

Conformément aux textes réglementaires, il est nécessaire d'amputer l'Emplacement Réservé n°4a, qui a pour objet « l'emprise A4/RN4 » au bénéfice de l'Etat en vue de la réalisation du Site de Maintenance et de Remisage.

L'emplacement réservé sera donc amputé de l'emprise du futur SMR entre la rue de Bernaü et au-delà la rue Alexandre Fourny sur une surface de l'ordre de 0,6 ha. Notons que cette évolution ne remet pas en cause le projet de voirie (A4/RN4) inscrit dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) promulgué en avril 1994.

Notons que l'ER n°4a ne demande pas à être amputé de l'emprise du tunnel desservant le futur SMR dans le périmètre du nouveau secteur AUa puisque l'infrastructure sera en souterrain.

4.3.4 Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet

Le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage ne fait pas apparaître la superficie totale de l'Emplacement Réservé n°4a si bien qu'il n'y a pas lieu de corriger ce tableau pour faire apparaître sa nouvelle superficie à l'occasion de la mise en compatibilité.

4.3.5 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 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») 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 annexes⁴, l'émergence de la gare Champigny Centre, les emprises souterraines des gares ou le site de maintenance et de remisage pour le matériel roulant (SMR), 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 11 « Aspect extérieur 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
<p>Définition des CINASPIC dans le règlement</p>	<p>Le chapitre « <i>définitions</i> » en fin de règlement donne deux définitions qui pourraient se rapprocher des CINASPIC :</p> <p>« <u>Equipements collectifs</u> :</p> <p><i>Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.</i></p> <p><u>Equipements d'infrastructure</u> :</p> <p><i>Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes... »</i></p> <p>La définition des équipements d'infrastructure présente une liste non exhaustive d'ouvrages ou de services publics, tels que les réseaux dans laquelle le projet peut naturellement s'inclure. La notion de réseaux est, en effet, assez large pour y inclure les réseaux de transports publics. Cette définition n'a donc pas besoin d'être complétée.</p>	<p>/</p>

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
<p style="text-align: center;">UA (secteur UAa)</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1</p>	<p>L'article UA 1 interdit pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs :</p> <p>« 1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits : [...]</p> <p>- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire [...] ».</p> <p>L'alinéa 1-3 interdit, quant à lui, les affouillements qui ne sont pas nécessaires à l'acte de construire. La réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris dans sa partie en souterrain est un acte de construction.</p> <p>Les affouillements nécessaires au projet sont donc autorisés.</p> <p>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.</p>	/
	<p style="text-align: center;">Art. 2</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites à l'article UA 1 ni soumises à condition à l'article UA 2, elles sont autorisées par défaut sans condition.</p> <p>Toutefois, l'article UA 2 indique que sont autorisées :</p> <p>« 2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :</p> <p>- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,</p> <p>- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. »</p> <p>Les ICPE nécessaires au projet respecteront les conditions émises par le règlement.</p> <p>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.</p>	/
	<p style="text-align: center;">Art. 5</p>	<p>L'article UA 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>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.</p>	/
	<p style="text-align: center;">Art. 6</p>	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UA 6 indique :</p> <p>« 6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/
	<p style="text-align: center;">Art. 7</p>	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UA 7 précise que :</p> <p>« 7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres ».</p> <p>Les éléments de projet respecteront cette disposition.</p> <p>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.</p>	/

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. 9	Après avoir défini des règles générales, l'article UA 9 dispose que : « Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%. » Malgré la souplesse accordée aux CINASPIC, 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 dernière phrase de l'article UB 9 est complétée de la manière suivante : « Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%. <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.</u> ».
	Art. 10	L'article UA 10 dispose notamment que : « 10-2-3 Dispositions applicables aux services publics Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres ». Ces dispositions laissent une marge de hauteur suffisante pour les installations visées. 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. 12	L'alinéa 12-2-6 « Autres catégories de construction notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs » de l'article UA 12 dédié à la gestion du stationnement dispose que : « Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité. » Dans le cadre des CINASPIC, 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 indique : « Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site. » Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière. 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. 14	L'article UA 14 dispose notamment que : « 14-3 Sur l'ensemble de la zone Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS maximum » Ces dispositions exemptent donc à nouveau les installations visées de toute contrainte particulière. 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 (secteurs UBa et UBb)	Art. 1	<p>L'article UB 1 interdit pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs :</p> <p>« 1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.</p> <p>[...]</p> <p>1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :</p> <p>[...]</p> <p>- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire [...] ».</p> <p>L'alinéa 1-1 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. 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.</p> <p>L'alinéa 1-3 interdit, quant à lui, les affouillements qui ne sont pas nécessaires à l'acte de construire. La réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris dans sa partie en souterrain est un acte de construction. Les affouillements nécessaires au projet sont donc autorisés. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer l'article UB 1 sur ce point.</p>	<p>L'alinéa 1-1 est complété de la manière suivante :</p> <p>« 1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, <u>à l'exception de celles liées aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris,</u> ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2. »</p>
	Art. 2	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites à l'article UB 1 ni soumis à condition à l'article UB 2, elles sont autorisées par défaut sans condition.</p> <p>Toutefois, l'article UB 2 indique que sont autorisées :</p> <p>« 2-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :</p> <p>- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,</p> <p>- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. »</p> <p>Les ICPE nécessaires au projet respecteront les conditions émises par le règlement.</p> <p>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.</p>	<p>/</p>
	Art. 5	<p>L'article UB 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>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.</p>	<p>/</p>
	Art. 6	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UB 6 indique :</p> <p>« 6-3 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics spécifiques :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	<p>/</p>
	Art. 7	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UB 7 précise que :</p> <p>« 7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres ».</p> <p>La disposition qui encadre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut s'avérer incompatible avec l'émergence gare de Champigny centre.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>L'alinéa 7-4 est complété de la manière suivante :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, les pignons ou façades en limites séparatives peuvent se développer tout le long de la limite séparative correspondante ».</u></p>

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 (secteurs UBa et UBb)	Art. 9	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UB 9 dispose que :</p> <p>« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%. »</p> <p>Malgré la souplesse accordée aux CINASPIC, 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 ou 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.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La dernière phrase de l'article UB 9 est complétée comme suit :</p> <p>« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%. <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %</u>. ».</p>
	Art. 10	<p>L'article UB 10 dispose notamment que :</p> <p>« 10-2-3 Dispositions applicables aux services publics :</p> <p>Des exceptions seront faites aux règles fixées en 10-1 pour les ouvrages élevés d'intérêt public. »</p> <p>Ces dispositions exemptent donc les installations visées de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 12	<p>L'alinéa 12-2-6 « Autres catégories de construction (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs) » de l'article UB 12 dédié à la gestion du stationnement dispose que :</p> <p>« Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité. »</p> <p>Dans le cadre des CINASPIC, les dispositions de l'article UB 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 13	<p>L'article UB 13 indique :</p> <p>« Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non-construits et non-utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site. »</p> <p>Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 14	<p>L'article UB 14 dispose notamment que :</p> <p>« Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif pour l'ensemble des zones UB »</p> <p>Ces dispositions exemptent donc à nouveau les installations visées de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/

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	Art. 1	<p>L'article UC 1 interdit pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs :</p> <p>« 1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits : [...]</p> <p>- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire [...] ».</p> <p>L'alinéa 1-3 interdit, quant à lui, les affouillements qui ne sont pas nécessaires à l'acte de construire. La réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris dans sa partie en souterrain est un acte de construction.</p> <p>Les affouillements nécessaires au projet sont donc autorisés.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 2	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites à l'article UC 1 ni soumis à condition à l'article UC 2, elles sont autorisées par défaut sans condition.</p> <p>Toutefois, l'article UC 2 indique que sont autorisées :</p> <p>« 2-4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :</p> <p>- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,</p> <p>- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. »</p> <p>Les ICPE nécessaires au projet respecteront les conditions émises par le règlement.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 5	<p>L'article UC 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle ».</p> <p>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.</p>	/
	Art. 6	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UC 6 indique :</p> <p>« 6-4 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics spécifiques :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>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.</p>	/
	Art. 7	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UC 7 précise que :</p> <p>« 7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres ».</p> <p>La disposition qui encadre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas incompatible avec l'implantation des ouvrages techniques annexes.</p> <p>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.</p>	/

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	Art. 9	<p>L'article UC 9 dispose notamment que :</p> <p>« L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :</p> <p>- 60 % pour les constructions ou parties de construction situées en dessous du niveau naturel du sol,</p> <p>- 40% pour les constructions ou parties de constructions édifiées en surélévation au-dessus du niveau du sol. [...] »</p> <p>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.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>L'article UC 9 est complété par une dernière phrase libellée de la manière suivante :</p> <p><u>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 % ».</u></p>
	Art. 10	<p>L'article UC 10 dispose notamment que :</p> <p>« 10-1 Dispositions générales :</p> <p>Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres [...] »</p> <p>Cette disposition laisse une marge de hauteur suffisante pour les installations visées.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 12	<p>L'alinéa 12-2-6 « Autres catégories de construction (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs) » de l'article UC 12 dédié à la gestion du stationnement dispose que :</p> <p>« Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité. »</p> <p>Dans le cadre des CINASPIC, les dispositions de l'article UC 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 13	<p>L'article UC 13 indique :</p> <p>« Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site. »</p> <p>Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 14	<p>L'article UC 14 dispose notamment que :</p> <p>« Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif. »</p> <p>Ces dispositions exemptent donc les installations visées de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/

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	<p>L'article UF 1 interdit pour dans la zone :</p> <p>« Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits : [...] - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire [...] ».</p> <p>L'article UF 1 interdit donc les affouillements qui ne sont pas nécessaires à l'acte de construire. La réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris dans sa partie en souterrain est un acte de construction. Les affouillements nécessaires au projet sont donc autorisés.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 2	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites à l'article UF 1 ni soumis à condition à l'article UF 2, elles sont autorisées par défaut sans condition. Il en est de même pour les ICPE nécessaires au projet.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 5	<p>L'article UF 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle ».</p> <p>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.</p>	/
	Art. 6	<p>L'article UF 6 dispose que :</p> <p>« Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel ou projeté ou en retrait.</p> <p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour). »</p> <p>La première disposition offre toute latitude pour l'implantation du futur SMR ou de l'ouvrage technique annexe situés dans la zone. Cependant, compte tenu de leur nature, les règles d'implantation imposées à l'alinéa suivant (angle de deux voies) sont une réelle contrainte pour le futur bâtiment qui devrait pouvoir s'implanter librement.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>Le 2^{ème} alinéa de l'article UF 6 est modifié de la manière suivante :</p> <p>« Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel ou projeté ou en retrait.</p> <p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains, <u>à l'exception de ceux destinés à recevoir des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>, situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour). »</p>
	Art. 7	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UF 7 précise que :</p> <p>« 7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres ».</p> <p>Si la disposition qui encadre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas incompatible avec l'implantation des ouvrages techniques annexes, il n'est en pas de même pour le futur SMR situé dans la zone.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>L'alinéa 7-4 est complété de la manière suivante :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, les pignons ou façades en limites séparatives peuvent se développer tout le long de la limite séparative correspondante ».</u></p>

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. 9	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UF 9 dispose que :</p> <p>« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%, à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées. »</p> <p>Malgré la souplesse accordée aux CINASPIC, 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.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La dernière phrase de l'article UF 9 est complétée de la manière suivante :</p> <p>« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%, à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 % ».</u></p>
	Art. 10	<p>L'article UF 10 dispose notamment que :</p> <p>« 10-3 Dispositions applicables aux services publics :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire). »</p> <p>Ces dispositions exemptent donc les installations visées de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 11	<p>L'article UF 11 indique concernant les clôtures :</p> <p>« Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p>Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.</p> <p>Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.</p> <p>Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p>Les clôtures ne sont donc pas obligatoires et la dernière disposition affranchit le projet de toutes contraintes de hauteur.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 12	<p>Le paragraphe « Autres catégories de construction notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs » de l'article UF 12 dédié à la gestion du stationnement dispose que :</p> <p>« Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité. »</p> <p>Dans le cadre des CINASPIC, les dispositions de l'article UF 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 13	<p>L'article UF 13 indique :</p> <p>« Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.</p> <p>Les aires de stationnement en surface composeront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m².</p> <p>De plus, un rideau continu végétal (haies arbustives) formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation. »</p> <p>Ce libellé n'impose pas de contraintes particulières au projet.</p> <p>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.</p>	/

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. 14	<p>L'article UF 14 dispose notamment que :</p> <p>« Pour les constructions à usage de logements, le COS maximum est fixé à 0.15.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activités économiques : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, et artisanat, le COS maximum est fixé à 1.30.</p> <p>Les deux COS précédents peuvent se cumuler sur une même parcelle.</p> <p>Pour les autres catégories de constructions autorisées dans la zone, il n'est pas fixé de C.O.S maximum. »</p> <p>Compte tenu de ce qui précède, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif appartiennent à ces « autres catégories ». Le projet est donc exempté de COS.</p> <p>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.</p>	/

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
UL	Art. 1	<p>L'article UL 1 interdit pour l'ensemble de la zone :</p> <p>« [...] 1-2 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits : [...] »</p> <p>- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire [...] ».</p> <p>L'alinéa 1-2 interdit les affouillements qui ne sont pas nécessaires à l'acte de construire. La réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris dans sa partie en souterrain est un acte de construction. Les affouillements nécessaires au projet sont donc autorisés.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 2	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites à l'article UL 1 ni soumises à conditions à l'article UL 2, elles sont autorisées par défaut sans condition.</p> <p>Toutefois, l'article UL 2 indique que sont autorisés sous conditions :</p> <p>« La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable dès lors :</p> <p>- que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,</p> <p>- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. »</p> <p>Les ICPE nécessaires au projet respecteront les conditions émises par le règlement.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 5	<p>L'article UL 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle ».</p> <p>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.</p>	/
	Art. 6	<p>L'article UL 6 dispose uniquement que :</p> <p>« Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. ».</p> <p>Les dispositions du présent article étant très larges, elles n'exercent pas de contraintes particulières sur les différents éléments du projet, c'est-à-dire l'émergence gare de Champigny centre.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 7	<p>L'article UL 7 définit les règles suivantes :</p> <p>« L'implantation des bâtiments peut s'effectuer sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Marges de retrait :</p> <p>En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :</p> <p>- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.</p> <p>- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. »</p> <p>Les prescriptions imposées par cet article peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation de l'émergence gare de Champigny centre prévue dans cette zone.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>Est rajouté à l'alinéa « Marges de retrait » :</p> <p>« <u>Pour tout projet de construction à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, en cas de retrait les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale : (...) »</u></p>

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
UL	Art. 9	<p>L'article UL 9 dispose que : « L'emprise au sol maximale de 80%. »</p> <p>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.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>L'article UB 9 est complété de la manière suivante : « L'emprise au sol maximale de 80%. <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.</u> ».</p>
	Art. 10	<p>L'article UL 10 dispose notamment que : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres. [...] »</p> <p>Cette disposition laisse une marge de hauteur suffisante pour l'émergence gare de Champigny centre prévue dans cette zone.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 12	<p>L'article UL 12 affiche également des dispositions très ouvertes qui laissent toute initiative : « 12-2 Nombre de places de stationnement à réaliser Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - des besoins créés par l'équipement, - de ses jours et heures de fréquentation, - des possibilités de stationnement existantes à proximité. »</p> <p>Les dispositions de l'article UL 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 13	<p>L'article UL 13 indique : « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. »</p> <p>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.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : <u>« Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. ».</u></p>
	Art. 14	<p>L'article UL 14 indique que : « Il n'est pas fixé de COS maximum. »</p> <p>Ces dispositions exemptent donc à nouveau les installations visées de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/

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
UP (secteurs UPa et UPa*)	Art. 1	<p>L'article UP 1 interdit pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs :</p> <p>« 1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits : [...]</p> <p>- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire [...] ».</p> <p>L'alinéa 1-3 interdit, quant à lui, les affouillements qui ne sont pas nécessaires à l'acte de construire. La réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris dans sa partie en souterrain est un acte de construction.</p> <p>Les affouillements nécessaires au projet sont donc autorisés.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 2	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas interdites à l'article UP 1 ni soumises à conditions à l'article UP 2, elles sont autorisées par défaut sans condition.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 5	<p>L'article UP 5 indique :</p> <p>« Sur les autres secteurs de la zone UP : il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Équipements publics : les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics. »</p> <p>Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 6	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UP 6 indique :</p> <p>« 6-4 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics spécifiques :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cette disposition exempte le projet de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	/

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
UP (secteurs UPa et UPa*)	Art. 7	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UP 7 précise que :</p> <p>« 7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics :</p> <p><i>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres ».</i></p> <p>La disposition qui encadre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas incompatible avec l'implantation des ouvrages techniques annexes.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 9	<p>Après avoir défini des règles générales, l'article UP 9 dispose que :</p> <p>« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%, à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées. »</p> <p>Malgré la souplesse accordée aux CINASPIC, 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 parcelles.</p> <p>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La dernière phrase de l'article UP 9 est complétée de la manière suivante :</p> <p>« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%, à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 % ».</u></p>
	Art. 10	<p>L'article UP 10 indique :</p> <p>« 10-2-2 Dispositions applicables aux services publics :</p> <p><i>Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...), la hauteur maximale pourra être dépassée pour les équipements ou les infrastructures dont les impératifs techniques l'exigent. »</i></p> <p>La liste des éléments cités dans l'énoncé de cette disposition n'étant pas close, les éléments liés au projet de réseau de transport public du Grand Paris peuvent donc s'y insérer.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 12	<p>L'alinéa 12-2-6 « Autres catégories de construction (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs) » de l'article UP 12 dédié à la gestion du stationnement dispose que :</p> <p>« Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité. »</p> <p>Dans le cadre des CINASPIC, les dispositions de l'article UP 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>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.</p>	/

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
<p style="text-align: center;">UP (secteurs UPa et UPa*)</p>	<p style="text-align: center;">Art. 13</p>	<p>L'article UP 13 indique :</p> <p>« La surface réservée aux espaces verts représentera au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface du terrain en UPa, UPa ut, UPa bdm, - 50% de la surface du terrain en UPa*, UPa ut*, UPb, UPb bdm, UPc. <p>(...)</p> <p>Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.</p> <p>Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.</p> <p>Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum,</p> <p>Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées. »</p> <p>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 parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin de partie « 13-1 Espaces libres » est la suivante :</p> <p><u>« Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».</u></p>
	<p style="text-align: center;">Art. 14</p>	<p>L'article UP 14 dispose notamment que :</p> <p>« Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif. »</p> <p>Ces dispositions exemptent donc les installations visées de toute contrainte particulière.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">/</p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION D'ÉVOLUTION
AU	Art. 1	<p>L'article AU 1 expose lapidairement : « Toutes les constructions sont interdites. »</p> <p>C'est donc un principe d'inconstructibilité générale qui fonde le règlement de cette zone. Il convient donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part, d'amputer la zone AU des emprises nécessaires à la construction du SMR. - D'autre part, de créer un sous-secteur spécifiquement dédié à la construction du tunnel de desserte du SMR. <p>Le texte de la zone AU 1 doit être complété en ce sens.</p>	<p>La rédaction de l'article est modifiée ainsi pour introduire le nouveau secteur :</p> <p>« Toutes les constructions sont interdites en AU <u>sauf en AUa</u> ».</p>
	Art. 2	<p>L'article AU 2 vient préciser les termes de cette inconstructibilité et les moyens de la lever :</p> <p>« Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »</p> <p>L'évolution du périmètre de la zone AU et la création d'un sous-secteur peuvent permettre la réalisation du projet de transport public du Grand Paris.</p> <p>Le texte de l'article AU 2 doit être complété en ce sens.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p><u>« Sont autorisés en secteur AUa, les constructions, installations et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».</u></p>

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
N	Art. 1	<p>L'article N 1 expose lapidairement : « Toutes les constructions sont interdites en N, sauf en N*. ».</p> <p>Il convient de créer un nouveau secteur N** spécifiquement dédié au projet avec ses propres règles limitées à la seule autorisation des affouillements et constructions nécessaires au projet.</p> <p>Le texte de l'article N 1 doit donc être complété en ce sens.</p>	<p>La rédaction de l'article est modifiée ainsi pour introduire le nouveau secteur :</p> <p>« Toutes les constructions sont interdites en N, sauf en N* <u>et en N**</u>. ».</p>
	Art. 2	<p>L'article N 2 indique que :</p> <p>« Sont autorisées sous conditions en secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'équipements collectifs, - Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements. <p>Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier). »</p> <p>Rappelons que la définition donnée pour les « équipements collectifs » dans le chapitre « définitions » en fin de règlement n'est pas compatible avec le projet et ses différentes composantes qui sont classés, dans le même chapitre, dans la catégorie des « équipements d'infrastructure ». C'est pour cette raison qu'il est apparu nécessaire de créer le secteur N** spécifique au projet.</p> <p>Le libellé de l'article N 2 doit donc être complété pour définir les occupations autorisées sous condition dans le secteur N**.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p><u>« Sont autorisés en secteur N**, les constructions, installations et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ».</u></p>
	Art. 5	<p>L'article N 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>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.</p>	/
	Art. 6	<p>L'article N6 indique :</p> <p>« 6-1 Disposition générale</p> <p>Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement.</p> <p>6-2 Dispositions particulières</p> <p>Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc. »</p> <p>Les prescriptions imposées par cet article peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet prévus dans la zone. Il est donc nécessaire de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin de partie 6-2 « Dispositions particulières » est la suivante :</p> <p><u>« Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum ».</u></p>
	Art. 7	<p>L'article N 7 indique :</p> <p>« Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale ».</p> <p>Les prescriptions imposées par cet article peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet prévus dans la zone. Il est donc nécessaire de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p><u>« 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 ».</u></p>

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
N	Art. 9	<p>L'article N 9 indique : « Dans le secteur N*, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% ».</p> <p>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.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : <i>« Dans le secteur N**, l'emprise au sol maximale peut être portée à 100% ».</i></p>
	Art. 10	<p>L'article N 10 indique : « La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faitage dans le secteur N*. Dans le secteur N, l'extension des constructions est autorisée jusqu'au point le plus haut de la construction existante. »</p> <p>Il n'apparaît pas nécessaire de règlementer le secteur N** et de modifier le libellé de l'article 10 existant.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 12	<p>L'article N 12 indique : « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ».</p> <p>Les dispositions de l'article N 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 13	<p>L'article N 13 indique : « Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places. Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7ème alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. »</p> <p>Les éléments du projet respecteront ces dispositions.</p> <p>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.</p>	/
	Art. 14	<p>L'article N 14 : « Il n'est pas fixé de COS ».</p> <p>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.</p>	/

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Champigny-sur-Marne

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013*

Enseignement quartiers

Les atouts :

Un centre-ville qui bénéficie d'un patrimoine architectural de qualité, d'un bon niveau d'équipements, de la proximité des bords de Marne et d'une structure commerciale dynamique à diversifier.

Une vie de quartier propice aux échanges et à la convivialité, surtout là où existe un petit centre de quartier.

Dans certains quartiers, des constructions à l'architecture intéressante représentatives de l'histoire de la ville (Cité-Jardins, Village Parisien, Coeuilly...)

Des quartiers d'habitat collectif qui ont fait l'objet d'importantes réhabilitations, qui bénéficient de vastes espaces extérieurs et d'un bon niveau d'équipements.

Un cadre de vie (calme, verdure, équipements) et une vie de quartier auxquels les habitants sont attachés.

Les besoins :

Des espaces publics à réaménager dans le centre-ville et à créer dans plusieurs quartiers.

Des projets de renouvellement urbain à mettre en œuvre dans les quartiers inscrits au Grand Projet de Ville (Mordacs, Bois l'Abbé, Boullereaux-Cité Jardin-le Plant Curie) pour améliorer la vie des habitants, en transformer l'image et mieux les intégrer au reste de la ville.

Des nuisances liées à la présence de la voiture (circulation, stationnement) qui perturbent le fonctionnement de certains quartiers et qui doivent être réduites.

Des commerces de proximité à conforter dans le centre-ville et à développer dans certains quartiers.

II - 2 TRANSPORTS, CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

1 - Les transports en commun

Des gares de RER qui assurent une bonne desserte mais qui sont excentrées.

La commune est desservie par la ligne E du RER qui s'arrête à la gare des Boullereaux, et qui dessert Paris - Gare du Nord et Paris - Saint Lazare (40 mn de trajet).

La gare de RER A Champigny- Saint Maur est située au sud du centre-ville sur la commune de Saint Maur, de l'autre côté de la Marne, elle permet de rejoindre le centre de Paris

Un réseau de lignes de bus important mais qui ne couvre pas l'ensemble de la commune

Dix lignes de bus traversent la commune et s'organisent pour la plupart en rabattement sur les gares RER de Joinville, Champigny – Saint Maur, Les Boullereaux et Villiers sur Marne. Elles desservent l'ensemble des quartiers de la commune mais insuffisamment Coeuilly.

Deux lignes de bus sont aménagées en lignes MOBILIEN.

Le réseau Mobilien est une mesure phare du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). L'objectif est de constituer un véritable métro de surface permettant une desserte de qualité et présentant les caractéristiques suivantes :

Amplitude des services : 7 jours sur 7 de 6h00 à 0h30

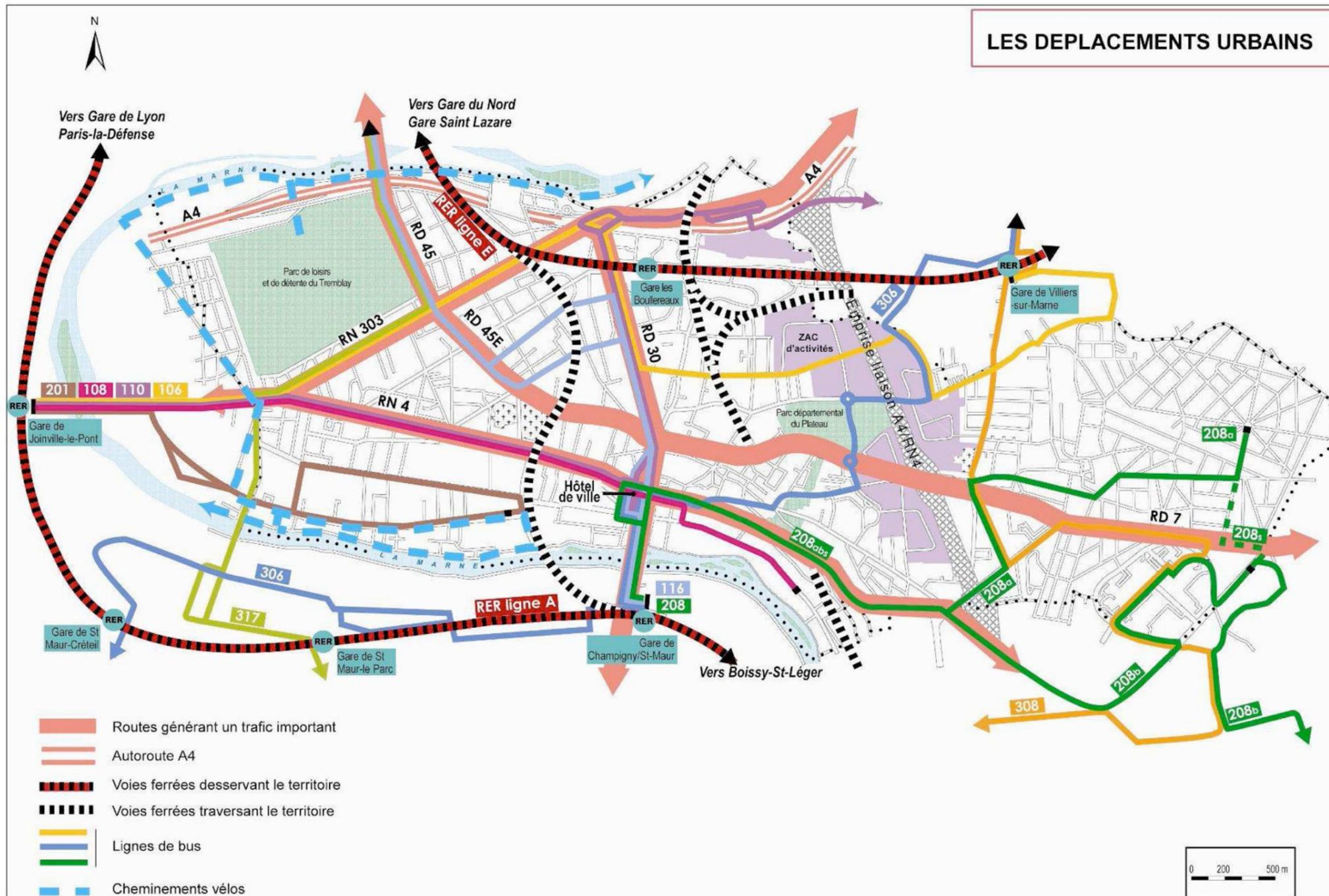
Fiabilité : améliorer la régularité par des fréquences de passage plus élevées

Accessibilité : adapter le matériel roulant et aménager les arrêts pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite

Confort : équiper les lignes d'un matériel roulant récent et ventilé

Information : indiquer les temps d'attente aux arrêts et les temps de parcours dans le bus

Lisibilité : favoriser une perception instinctive des itinéraires des bus du réseau mobilien.



Toutefois, des sujets d'insatisfaction sont à déplorer : les habitants des quartiers situés à l'est de la ville sont pénalisés par le zonage de carte orange puisque, contrairement au reste de Champigny, ils sont en zone 4 et non en zone 3.

En outre, la régularité et l'amplitude des horaires ne sont pas satisfaisantes. En effet, certaines lignes empruntant un parcours chargé, les horaires en bout de ligne ne sont pas respectés et certaines lignes ne fonctionnent pas le dimanche et le soir ce qui pénalise certains travailleurs aux horaires décalés et les habitants non véhiculés.

Enfin, les lignes qui privilégient le rabattement sur les gares RER (Saint-Maur et Joinville) ne permettent pas une bonne liaison de banlieue à banlieue.

Les projets

Il s'agit de projets développés par d'autres autorités que la commune, qui seront réalisés à plus ou moins long terme.

Le prolongement de la liaison TVM. Cette ligne de rocade en site propre relie actuellement le MIN de Rungis à la gare de RER A Créteil-Saint-Maur. Elle sera prolongée jusqu'à Noisy-le-Grand en passant par Champigny (RN 303 – avenue du Général de Gaulle).

L'aménagement des lignes de bus 108/208, 308, 317 en lignes MOBILIEN.

La restructuration de la gare des Boullereaux.

La création d'une nouvelle liaison nord-sud assurant une interconnexion entre les RER A, E et B avec l'ouverture d'une gare au sud du secteur du Plant.

2 - Le réseau de voirie

Des voies de transit qui assurent des liaisons avec Paris et le sud-est de la région, mais qui connaissent des problèmes de saturation et représentent des éléments de coupure importants

La commune de Champigny est traversée dans son extrémité nord par l'autoroute A4. Elle supporte un trafic important et est souvent saturée aux heures de pointe. Cet axe est en partie couvert (esplanade Alexandre Bazin) mais isole tout de même certains îlots situés au nord de la commune.

L'autre axe principal desservant la commune est la RN 4 qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest dans sa partie Sud. La RN 4 supporte un important trafic (35 000 véhicules par jour), essentiellement de transit entre la Seine-et-Marne et Paris, ce qui engendre de réelles nuisances sonores. Elle constitue une coupure importante dans le tissu urbain, notamment dans le centre-ville, et est le lieu de nombreux accidents.

Elle a été récemment réaménagée dans sa partie est ce qui limite les accidents et permet une meilleure intégration urbaine. Des aménagements similaires sont prévus dans la partie ouest avec une requalification des abords.

De nombreux axes dans le sens est-ouest, peu d'axes dans le sens nord-sud.

- la RD 45e (boulevard de Stalingrad) qui dessert le nord-ouest de la commune en passant par le pont de Nogent et se prolonge vers l'Est par la RD7 (avenue François Mitterrand).
- La RD 303 (avenue du Général de Gaulle) qui rejoint la RN 4 dans la partie ouest de la commune. A terme, le TVM doit emprunter cet axe.
- La RD 30 (avenue de la République) est le seul axe assurant la desserte nord-sud de la commune, elle relie l'A4

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Champigny-sur-Marne

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013*

Enseignement quartiers

Les atouts :

Un centre-ville qui bénéficie d'un patrimoine architectural de qualité, d'un bon niveau d'équipements, de la proximité des bords de Marne et d'une structure commerciale dynamique à diversifier.

Une vie de quartier propice aux échanges et à la convivialité, surtout là où existe un petit centre de quartier.

Dans certains quartiers, des constructions à l'architecture intéressante représentatives de l'histoire de la ville (Cité-Jardins, Village Parisien, Coeuilly...)

Des quartiers d'habitat collectif qui ont fait l'objet d'importantes réhabilitations, qui bénéficient de vastes espaces extérieurs et d'un bon niveau d'équipements.

Un cadre de vie (calme, verdure, équipements) et une vie de quartier auxquels les habitants sont attachés.

Les besoins :

Des espaces publics à réaménager dans le centre-ville et à créer dans plusieurs quartiers.

Des projets de renouvellement urbain à mettre en œuvre dans les quartiers inscrits au Grand Projet de Ville (Mordacs, Bois l'Abbé, Boullereaux-Cité Jardin-le Plant Curie) pour améliorer la vie des habitants, en transformer l'image et mieux les intégrer au reste de la ville.

Des nuisances liées à la présence de la voiture (circulation, stationnement) qui perturbent le fonctionnement de certains quartiers et qui doivent être réduites.

Des commerces de proximité à conforter dans le centre-ville et à développer dans certains quartiers.

II - 2 TRANSPORTS, CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

1 - Les transports en commun

Des gares de RER qui assurent une bonne desserte mais qui sont excentrées.

La commune est desservie par la ligne E du RER qui s'arrête à la gare des Boullereaux, et qui dessert Paris - Gare du Nord et Paris - Saint Lazare (40 mn de trajet).

La gare de RER A Champigny- Saint Maur est située au sud du centre-ville sur la commune de Saint Maur, de l'autre côté de la Marne, elle permet de rejoindre le centre de Paris

Un réseau de lignes de bus important mais qui ne couvre pas l'ensemble de la commune

Dix lignes de bus traversent la commune et s'organisent pour la plupart en rabattement sur les gares RER de Joinville, Champigny – Saint Maur, Les Boullereaux et Villiers sur Marne. Elles desservent l'ensemble des quartiers de la commune mais insuffisamment Coeuilly.

Deux lignes de bus sont aménagées en lignes MOBILIEN.

Le réseau Mobilien est une mesure phare du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). L'objectif est de constituer un véritable métro de surface permettant une desserte de qualité et présentant les caractéristiques suivantes :

Amplitude des services : 7 jours sur 7 de 6h00 à 0h30

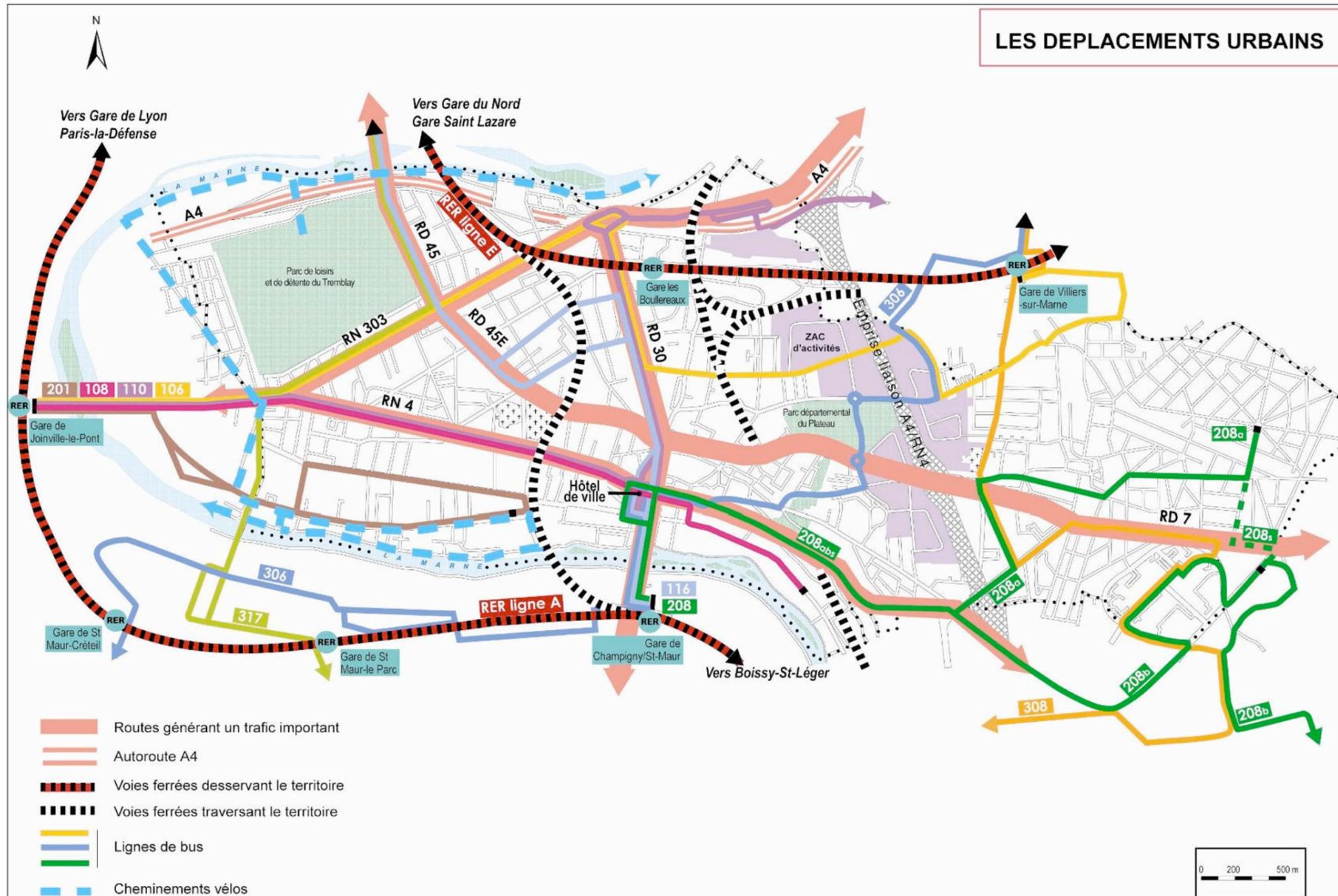
Fiabilité : améliorer la régularité par des fréquences de passage plus élevées

Accessibilité : adapter le matériel roulant et aménager les arrêts pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite

Confort : équiper les lignes d'un matériel roulant récent et ventilé

Information : indiquer les temps d'attente aux arrêts et les temps de parcours dans le bus

Lisibilité : favoriser une perception instinctive des itinéraires des bus du réseau mobilien.



Toutefois, des sujets d'insatisfaction sont à déplorer : les habitants des quartiers situés à l'est de la ville sont pénalisés par le zonage de carte orange puisque, contrairement au reste de Champigny, ils sont en zone 4 et non en zone 3.

En outre, la régularité et l'amplitude des horaires ne sont pas satisfaisantes. En effet, certaines lignes empruntant un parcours chargé, les horaires en bout de ligne ne sont pas respectés et certaines lignes ne fonctionnent pas le dimanche et le soir ce qui pénalise certains travailleurs aux horaires décalés et les habitants non véhiculés.

Enfin, les lignes qui privilégient le rabattement sur les gares RER (Saint-Maur et Joinville) ne permettent pas une bonne liaison de banlieue à banlieue.

Les projets

Il s'agit de projets développés par d'autres autorités que la commune, qui seront réalisés à plus ou moins long terme.

Le prolongement de la liaison TVM. Cette ligne de rocade en site propre relie actuellement le MIN de Rungis à la gare de RER A Créteil-Saint-Maur. Elle sera prolongée jusqu'à Noisy-le-Grand en passant par Champigny (RN 303 – avenue du Général de Gaulle).

L'aménagement des lignes de bus 108/208, 308, 317 en lignes MOBILIEN.

La restructuration de la gare des Boullereaux.

La création d'une nouvelle liaison nord-sud assurant une interconnexion entre les RER A, E et B avec l'ouverture d'une gare au sud du secteur du Plant.

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Champigny Centre » 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 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse d'Ouest en Est, la quasi totalité du territoire communal de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, sur une longueur de l'ordre de 4,4 km (dont 1,1 km concerne le tracé de desserte du SMR). Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui traverse les quartiers suivants : Remise Saint-Maur, Maroc, Centre et Quatre Cités.
- Une nouvelle gare (complétée par l'emprise de la gare en souterrain) située au centre du territoire communal : la gare de « Champigny Centre », qui se situe au Sud du quartier du Plant, en bordure de l'avenue Roger Salengro. Au sein du réseau Grand Paris Express, cette gare de la ligne rouge pourra également constituer une gare d'interconnexion avec la ligne orange, reliant notamment « Champigny Centre » au pôle de Val de Fontenay.
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes sur le tracé du réseau de transport public du Grand Paris : le premier implanté sur la rue Papin, le deuxième à l'intersection des avenues Roger Salengro et Maurice Denis, le troisième au niveau du rond-point du Colonel Grancey et le dernier sur le chemin du Pré de l'Etang.
- Le tracé de l'infrastructure souterraine de desserte du Site de Maintenance et de Remisage (SMR) pour le matériel roulant, traversant sur 1 100 mètres environ, les quartiers Zone Industrielle, Mordacs et Coeuilly. Tracé sur lequel sont localisés deux ouvrages techniques annexes. Le premier implanté rue Georges Danton, le second au Nord-Est du Parc Départemental du Plateau.
- Un Site de Maintenance et de Remisage pour le matériel roulant (SMR) situé dans la partie Est du territoire communal.

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 du règlement ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;
- 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.

2 - Le réseau de voirie

Des voies de transit qui assurent des liaisons avec Paris et le sud-est de la région, mais qui connaissent des problèmes de saturation et représentent des éléments de coupure importants

La commune de Champigny est traversée dans son extrémité nord par l'autoroute A4. Elle supporte un trafic important et est souvent saturée aux heures de pointe. Cet axe est en partie couvert (esplanade Alexandre Bazin) mais isole tout de même certains îlots situés au nord de la commune.

L'autre axe principal desservant la commune est la RN 4 qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest dans sa partie Sud. La RN 4 supporte un important trafic (35 000 véhicules par jour), essentiellement de transit entre la Seine-et-Marne et Paris, ce qui engendre de réelles nuisances sonores. Elle constitue une coupure importante dans le tissu urbain, notamment dans le centre-ville, et est le lieu de nombreux accidents.

Elle a été récemment réaménagée dans sa partie est ce qui limite les accidents et permet une meilleure intégration urbaine. Des aménagements similaires sont prévus dans la partie ouest avec une requalification des abords.

De nombreux axes dans le sens est-ouest, peu d'axes dans le sens nord-sud.

- la RD 45e (boulevard de Stalingrad) qui dessert le nord-ouest de la commune en passant par le pont de Nogent et se prolonge vers l'Est par la RD7 (avenue François Mitterrand).
- La RD 303 (avenue du Général de Gaulle) qui rejoint la RN 4 dans la partie ouest de la commune. A terme, le TVM doit emprunter cet axe.
- La RD 30 (avenue de la République) est le seul axe assurant la desserte nord-sud de la commune, elle relie l'A4.

B1.

Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Champigny-sur-Marne

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013

CHAPITRE I REGLEMENT DE LA ZONE UA

Zone de centre-ville et centres de quartiers
UAa : centre-ville, fourchette de Champigny
UAc : centre de Coeuilly
UAe : centre du Bois l'Abbé

CHAPITRE I : REGLEMENT DE LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-2 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

De plus, en zone UAa, les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée et les changements d'affectations en rez-de-chaussée ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des rues Louis Talamoni et Jean Jaurès.

ARTICLE UA 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements est respecté.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

Dans la partie de la zone UA classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

2-1 Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles occupent une surface de plancher hors œuvre inférieure à 500 m².

2-2 Dans les secteurs UAa, les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).

2-3 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé,

éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située. Cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-7 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2-8 En application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre de constructibilité limitée délimité sur le plan de zonage, pour une période maximale de 5 ans à partir de la date d'opposabilité du présent règlement, les constructions conformes aux 14 articles sont autorisées à condition de ne pas excéder une SHOB de 100 m².

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, toutefois cette largeur minimum n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

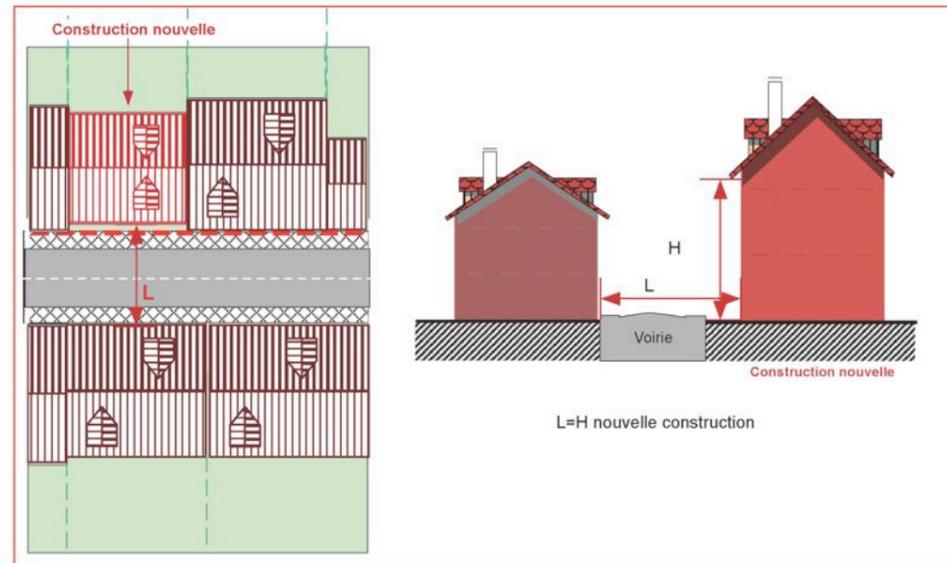
ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait, mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère.



6-2 Marge de retrait

En UAa, en cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 2 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

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.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

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

En limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,80 mètres de hauteur ne pourra excéder 15 mètres (les pignons en avancée côté rue, correspondant au rez-de-chaussée de commerces ou d'activités, ne seront pas pris en compte dans cette longueur). Cette longueur est portée à 20 mètres pour les équipements collectifs.

En secteur UAa : sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Au-delà, elles seront implantées en retrait à l'exception des annexes sous réserve que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres.

En secteurs UAb, UAc et UAd : les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

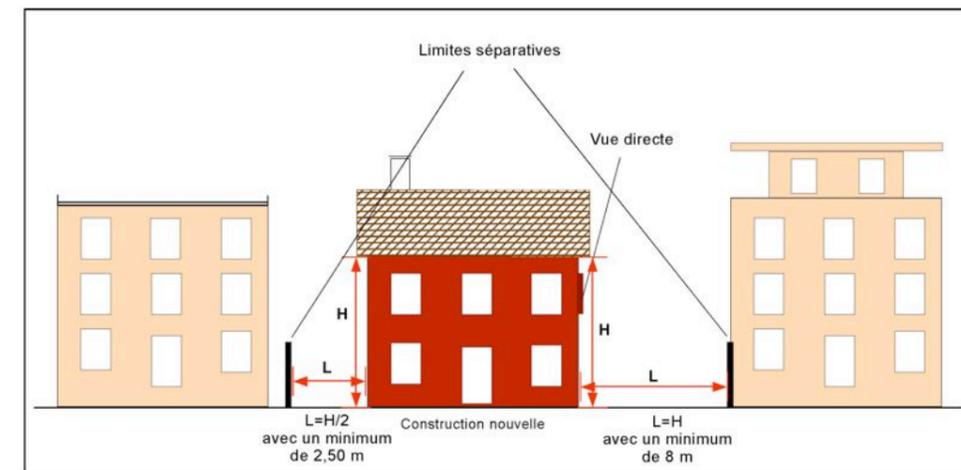
7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait à l'exception des constructions annexes sous réserve que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres.

7-3 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

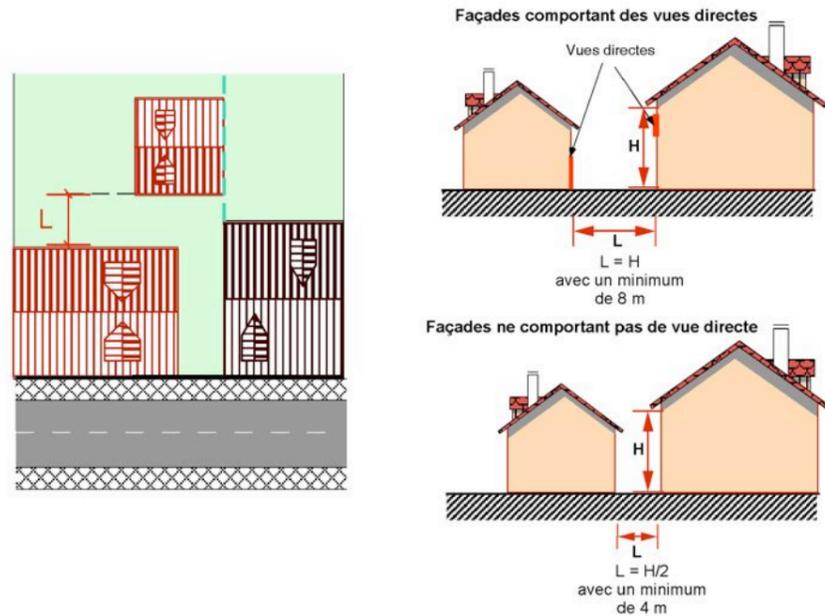
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe), avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.



8-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UAa et UAc

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière (les modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol sont présentées en annexe du présent règlement).

Pour les constructions à usage exclusif d'activités économiques ou d'équipements collectifs, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée est porté à 80% en secteur UA a, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 50%.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%.

En secteurs UAe

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

ZONE	Secteurs	Hauteurs maximales
UA	UA a	15 m au point le plus haut, soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau pourra être constitué de combles ou d'un étage en retrait. <i>Dans les fuseaux de densité repérés sur le plan de zonage, correspondant à une bande de 20 m mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur le long de la RN4 et en bordure de la Place Lénine, 18 m au point le plus haut.</i>
	UA c UA e	9 m à l'égout du toit, 12 m au point le plus haut, soit un rez-de-chaussée, 2 étages + combles ou étage en retrait.

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Toitures terrasses

Dans les secteurs, UAa et UAe, en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A l'acrotère	Nombre de niveaux
11 m et 12 m en cas de toiture-terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages + combles ou étage en retrait (attique)

10-2-2 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-3 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

10-2-4 Hauteur des bâtiments situés en limite d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée

La hauteur des constructions en limite d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée pourra être augmentée d'un niveau par rapport au plafond autorisé, soit 3 mètres maximum.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximum autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,

➤ 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres, d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de trois places réalisées sur la même unité foncière, arrondi au nombre inférieur, au moins 50 % des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité : néant,
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

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 la commune.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de constructions notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non -réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13-1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20 % de la surface du terrain. Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13-2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de surface plantée. Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200 m².

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

14-1 Dans le secteur UAa

Le C.O.S. maximum est fixé à :

- 0.60 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0,60 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industries et d'entrepôts,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.20.

La fongibilité du COS :

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) le long de la RN4 et en bordure de la Place Lénine, coté sud, dans la section comprise entre la rue du Marché et la rue de l'Eglise (secteurs repérés sur le document graphique), le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 1 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industries et d'entrepôts, dont 50% au maximum de ce COS peut être rebasculé au profit de l'habitation

La ventilation du COS de 2 inscrit dans le fuseau de densité pour une construction entre l'activité et le logement sera de 1,5 maximum pour l'habitation et 0,50 pour l'activité.

14-2 Dans les secteurs UAc et UAe

En UAe :

Le COS maximum est fixé à :

- 0.80 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,

Zone UA

- S'y ajoute un COS de 0.30 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.10.

En UAe :

Le COS maximum est fixé à 1.40 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone.

14-3 Sur l'ensemble de la zone

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS maximum.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

14-4 Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification était de 20% du COS.

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit, le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE V

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Zone à dominante d'habitat collectif avec des commerces, des activités et des services.

La zone UBa correspond aux secteurs d'habitat collectif situé à l'est du quartier du Maroc

La zone UBb correspond aux Mordacs, aux Quatre cités et aux petits secteurs d'habitat collectif répartis sur le territoire

La zone UBc correspond aux secteurs d'habitat collectif situés en bords de Marne

La zone UBd correspond au quartier du Bois l'Abbé

La zone UBpm est un secteur de plan de masse qui concerne la place Rodin dans le quartier du Bois l'Abbé

CHAPITRE V : REGLEMENT DE LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1-1** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-2** La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- 1-3** Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.
- 1-4** Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UB 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Dans la partie de la zone UB classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêt de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

- 2-1** Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.
- 2-2** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :
- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2-3** L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2-4 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois cette largeur n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

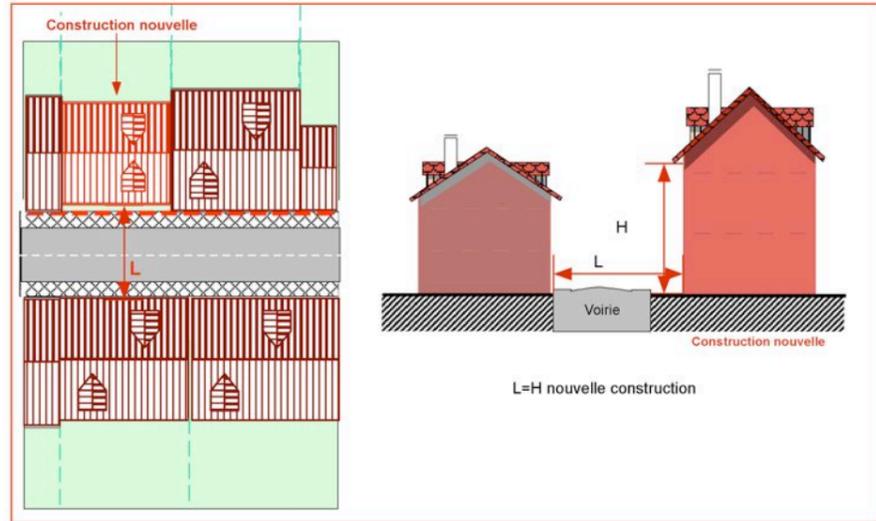
ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Dispositions générales applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement actuel (ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie), mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, située en vis-à-vis de la voie.



En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 mètres sauf si une marge de retrait plus importante est prescrite par le plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- 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 de la marge de recul.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-2 Dispositions applicables aux secteurs UBd et UBpm

Dans le secteur UBd : l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques peut se faire librement à l'alignement ou en retrait sauf pour les parcelles ayant une façade sur les avenues Boileau et Salvador Allende où une marge de recul de 4 mètres minimum est imposée.

Dans le secteur UBpm : les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

6-3 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics spécifiques

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

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.

7-1 Dispositions générales applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul imposée (Article 6), les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

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

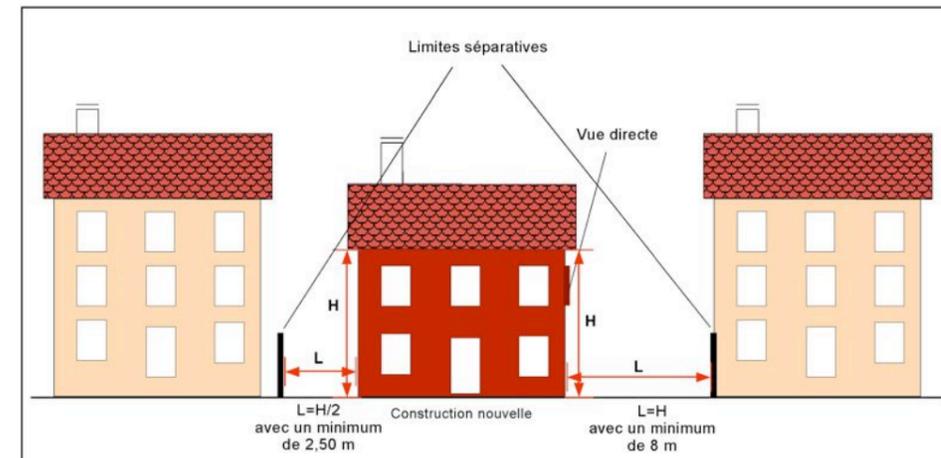
La longueur des pignons ou façades en limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait sauf cas particulier mentionné à l'article 7-2 ci-après.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe),
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairage et l'aération des 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 leur côté, 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.

7-2 Dispositions générales applicables aux secteurs UBd et UBpm

En UBd, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci devra être :

- pour les vues directes, au moins égal à 8 mètres,
- pour les vues indirectes, au moins égal à 4 mètres.

En UBpm, les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

7-3 Dispositions particulières valables pour tous les secteurs de la zone UB hors plan de masse

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limites séparatives.

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

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

8.1 Dispositions générales

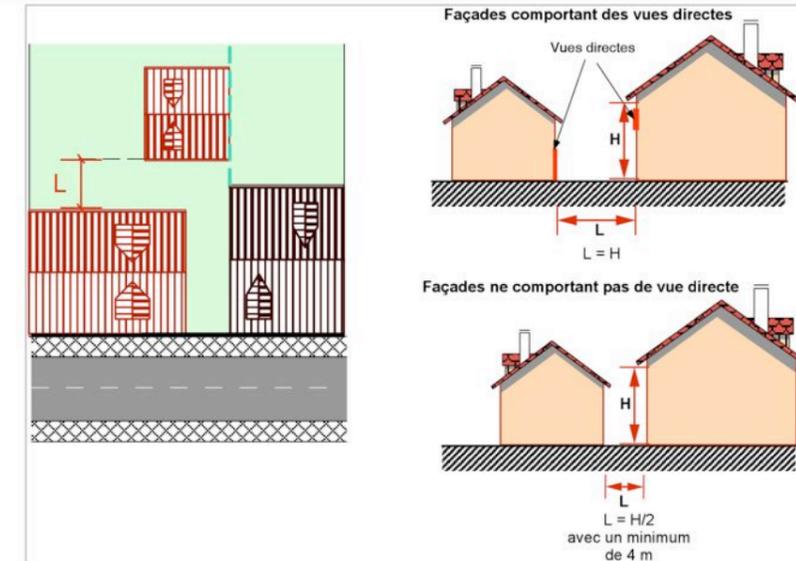
En UBa, UBb et UBc :

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, 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 du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe),
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

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.



En UBd :

Lorsque des façades ou parties de façade comportent des vues directes, une distance de 6 mètres minimum est à respecter ; dans le cas de vues indirectes ou de murs aveugles, une distance minimale de 4 mètres est exigée. Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ ou les ouvrages techniques dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres.

En UBpm, les règles du présent article ne sont pas applicables.

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, la règle des prospects comme exposée ci-dessus pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de l'unité foncière. Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs UBpm : l'emprise maximale des constructions ne pourra excéder les zones d'implantations définies au plan masse annexé au présent règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres dispositions, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder respectivement les valeurs indiquées au tableau ci-après :

ZONE	Hauteurs maximales	
	A l'égout du toit	Au faîtage
UB	18 m	21 m

10-2 Dispositions particulières**10-2-1 Toitures terrasses**

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère correspond à la hauteur maximale au faîtage fixée au 10-1. En cas de toiture végétalisée, la hauteur maximale autorisée est majorée de 1 mètre, soit 22 mètres.

10-2-2 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-3 Dispositions applicables aux services publics

Des exceptions seront faites aux règles fixées en 10-1 pour les ouvrages élevés d'intérêt public.

10-2-4 Constructions dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée

Pour les constructions existantes dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée, sont autorisés, sur la partie qui dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension : fermetures de loggias, extension modérée...

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

10-2-5 Dispositions applicables à la zone UBpm :

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur le plan de masse annexé au présent règlement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions particulières

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Cette hauteur limite pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne. »

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 1,5 place de parking pour tous les autres.

Au-dessus de trois places réalisées sur la même unité foncière, arrondi au nombre inférieur, au moins 50 % des places seront enterrées ou semi-enterrées.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente : néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

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.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de construction (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs) :

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13.1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13.2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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 30% de la surface du terrain.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non-construits et non-utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200m².

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le secteur UBpm : les espaces verts et espaces libres sont déterminés par le plan de masse annexé au présent règlement.

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

En UBa, le COS maximum est fixé à :

- 0.80 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0.20 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) sur l'avenue Roger Salengro le COS est fixé à :

CHAPITRE VI

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Zone de densité moyenne pouvant accueillir des logements,
des activités commerciales ou artisanales et des bureaux

CHAPITRE VI – REGLEMENT DE LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1-1** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-2** La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
- 1-3** Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,
- 1-4** Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

- 2-1** Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles occupent une surface de planchers hors œuvre inférieure à 500 m².
- 2-2** Les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).
- 2-3** Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.
- 2-4** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :
- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent PLU et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-7 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

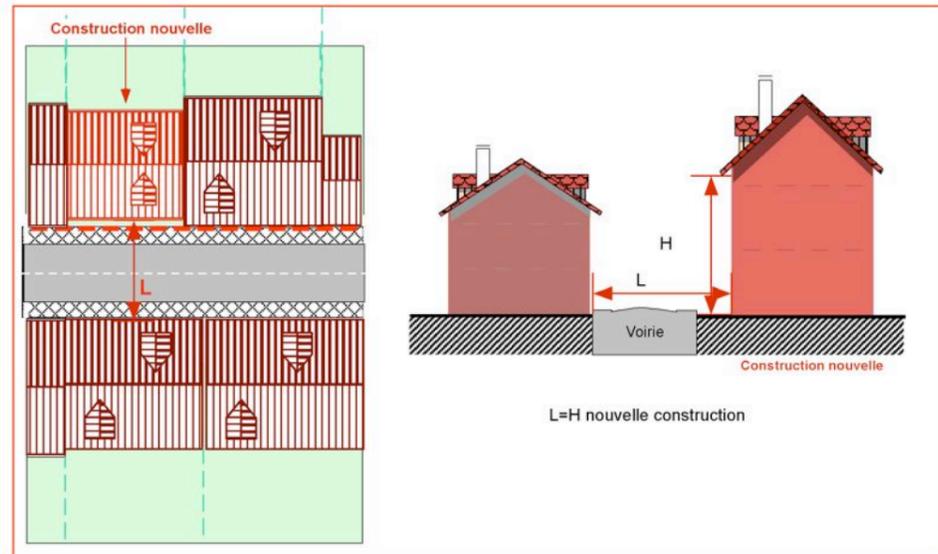
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait, mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, située en vis-à-vis de la voie.

Toutefois, les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage de logement seront obligatoirement édifiées en retrait.



6-2 Marge de retrait

La marge minimum de retrait est de 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- 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 de la marge de recul.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

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.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

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

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

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limites séparatives à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres.

La longueur des pignons ou façades en limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

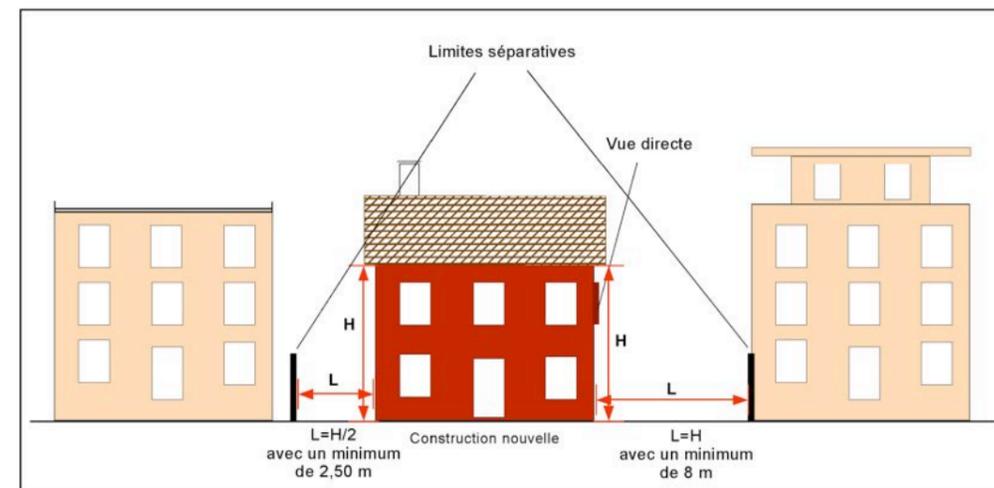
7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe ci-après.

7-3 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

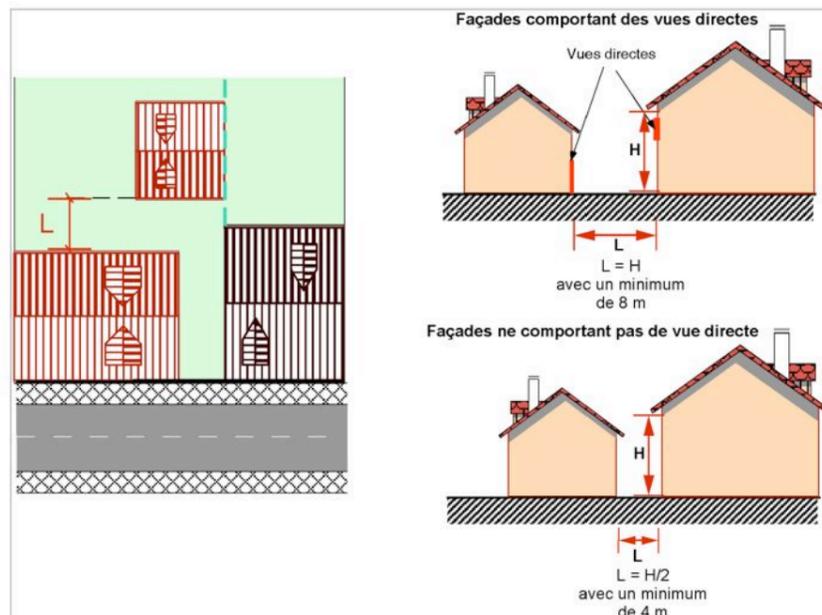
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

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 une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 60 % pour les constructions ou parties de construction situées en dessous du niveau naturel du sol,
- 40% pour les constructions ou parties de constructions édifiées en surélévation au-dessus du niveau du sol.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

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

En cas de construction à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces ou d'artisanat, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau pourra être constitué de combles ou d'un étage en retrait (attique).

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-2 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

10-2-3 Modulation pour tenir compte des constructions contiguës

Lorsque l'application des règles de hauteur maximale aboutit à la réalisation d'une construction trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée (15 mètres) pourra être autorisée ou imposée dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec les constructions existantes en question, dans une limite de 3 mètres et dans le respect des règles d'implantation.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

Toute façade doit recevoir un ravalement.

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**12-1 Dispositions générales**

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors oeuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors oeuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

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.

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité: néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13-1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.

Dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités, ce pourcentage pourra être ramené à 20% en fonction de la configuration du terrain.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13-2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200m².

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

Le C.O.S. maximum est fixé à :

- 0.60 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0.60 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.20.

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) sur la RD45e (boulevard de Stalingrad) entre l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard Gabriel Péri, et sur l'avenue Roger Salengro le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 1 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat dont 50% au maximum de ce COS peuvent être rebasculés au profit de l'habitation.
- La ventilation du COS de 2 sur une construction entre l'activité et le logement sera de 1,5 au maximum pour le logement et 0,50 pour l'activité.

Par ailleurs, pour les terrains possédant une façade sur la RN4 (avenue Roger Salengro), il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage unique d'activité : hébergement hôtelier, bureaux, commerce et/ou d'artisanat.

Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE VII

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Zone à dominante d'activités économiques

CHAPITRE VII – REGLEMENT DE LA ZONE UF

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des entreprises, telles que : logements de fonction, constructions à usage social ...).

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises, telles que : logements de fonction, de gardien, construction à usage social ...

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Dans la partie de la zone UF classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêt de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Conditions générales

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes:

- Avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- Avoir des trottoirs pour piétons,
- Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manoeuvre.

3-2 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel ou projeté ou en retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

ARTICLE UF 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.

7-1 Dispositions générales

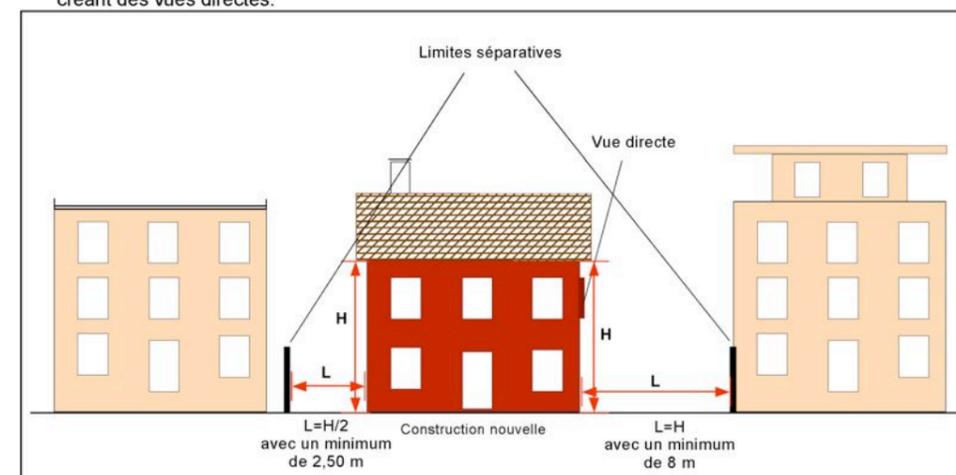
Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres

7-2 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-3 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

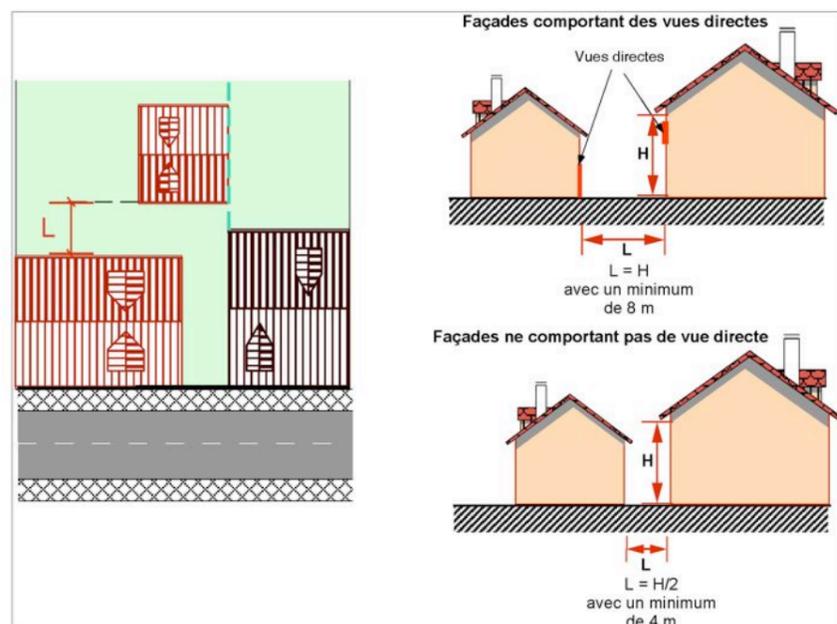
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

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

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) ou s'il existe des baies servant à l'aération des locaux de travail, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.



8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 80%.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

10-2 Dispositions particulières

Dans le secteur des Simonettes Nord délimité sur le schéma ci-après, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 14 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

Dans les secteurs hachurés représentés sur le même schéma - à l'est du site et dans une bande de 40 mètres calculée à partir de la limite d'emprise publique au droit du nouveau carrefour - la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 18 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

10-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).



ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Dispositions générales

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2 Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, ..., est interdit. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Divers :

Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension.

Les seuls enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci.

Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne. »

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.

Dès lors que plus de cinq places de parking doivent être réalisées, il convient de se conformer au règlement de l'assainissement départemental ainsi que stipulé à l'article 4 du règlement de la présente zone.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser sur la parcelle est de :

- 1 place par logement,
- 12 places pour une station-service,
- Industries et entrepôts : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Bureaux : 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Commerces : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison,
- Hébergement hôtelier, résidences étudiants, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... : 1 place pour 5 chambres ou 5 logements.

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. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

Autres catégories de construction notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs :

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

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

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface composeront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m².

De plus, un rideau continu végétal (haies arbustives) formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

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

14-1 Dispositions générales

Le C.O.S. maximum est fixé à 1.50.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE X
REGLEMENT DE LA ZONE UL

Zone d'équipements collectifs

CHAPITRE X – REGLEMENT DE LA ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'activité agricole ou artisanale.

1-2 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - les aires de jeux et de sport dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,

Sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable dès lors :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Dans la partie de la zone UL classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables ont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêt de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution

par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

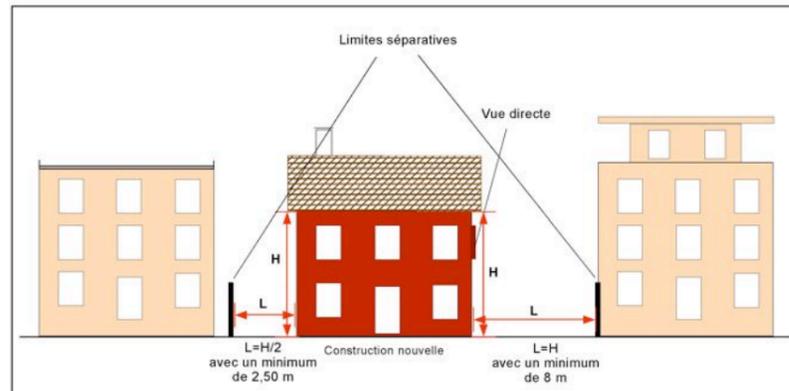
ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments peut s'effectuer sur les limites séparatives ou en retrait.

Marges de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



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

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de 80%.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
 La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.
 Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Dispositions générales

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :
 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2 Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.
 Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées en annexe du présent règlement.
 Les aires de stationnement découvertes seront de préférence réalisées en continuité avec la voie de desserte et librement accessibles depuis celle-ci.

12-2 Nombre de places de stationnement à réaliser

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement,
- de ses jours et heures de fréquentation,
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Des stationnements spécifiques couverts devront être prévus pour les deux roues.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
 Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.
 Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS maximum.

CHAPITRE XI

REGLEMENT DE LA ZONE UP

Zone à dominante pavillonnaire qui comprend

Secteurs UPa et UPa* : secteurs d'habitat de densité moyenne qui correspondent à une très grande partie des zones pavillonnaires

Sous-secteur UPa bdm : zone d'habitat pavillonnaire situé le long des bords de Marne (bdm)

Sous-secteur UPa ut et UPa ut* : zone d'habitat pavillonnaire correspondant aux secteurs pavillonnaires accueillant une urbanisation traditionnelle (ut)

Secteur UPb : secteur d'habitat individuel de plus faible densité situé au sud du centre-ville, en bord de Marne

Sous-secteur UPb bdm : zone d'habitat individuel de faible densité situé au sud-est du territoire sur les bords de Marne

Secteur UPc : secteur pavillonnaire de faible densité des Coteaux au caractère paysager marqué

CHAPITRE XI – REGLEMENT DE LA ZONE UP

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts.

1-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-3 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme

1-4 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,

1-5 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

2-1 Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que soit aménagé sur la parcelle un minimum de 80 m² d'espaces de pleine terre par logement créé, y compris en cas de changement d'affectation ou d'aménagement dans le volume existant et dans la limite des dispositions de l'article UP13.

2-2 Si elles sont implantées au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, les constructions annexes ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface au sol et 2,60 mètres de hauteur au point le plus haut.

2-3 Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangerie, laverie, droguerie, et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située. Cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-7 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Sur les terrains dont le degré de pente est supérieur à 10% :

- les affouillements et exhaussements de sols seront limités à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de la construction,
- ils devront être conçus avec le souci de ne pas déstabiliser le terrain naturel.

2-8 Dans la partie de la zone UP classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

2-9 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3, 50 mètres. Toutefois, cette condition de largeur n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de :

- 300 m² en UPa ut et UPa ut*
- 400 m² en UPc

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R. 431-24 (permis valant division) :

Ces tailles minimales s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

Les constructions situées sur des terrains ne répondant pas aux normes du présent article pourront faire l'objet de

ZONE UP

travaux d'amélioration ou de reconstruction dans la limite de 50% des surfaces hors œuvre existantes depuis plus de 10 ans et dans la limite du COS autorisée.

Sur les autres secteurs de la zone UP : il n'est pas fixé de règle.

Équipements publics : les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Toute construction devra être édictée en retrait par rapport à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), à l'exception des constructions à usage commercial ou artisanal qui peuvent être implantées à l'alignement ainsi que des locaux poubelles ou des locaux liés au stationnement.

6-2 Marge de retrait

La marge de retrait ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour les installations techniques : transformateurs...

Les rampes d'accès ne pourront être implantées qu'à partir de 3,50 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UP 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.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Au-delà, elles seront implantées en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édictées en limites séparatives en application des dispositions précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait. Toutefois les annexes peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m².

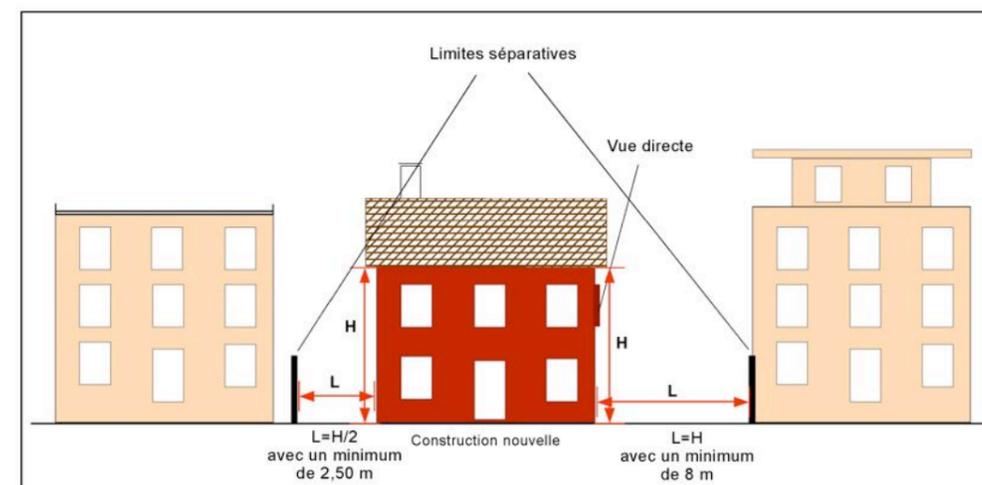
Les constructions déjà implantées sur cette limite, pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration à condition qu'elles aient été régulièrement édictées.

7-3 Marge de retrait

ZONE UP

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

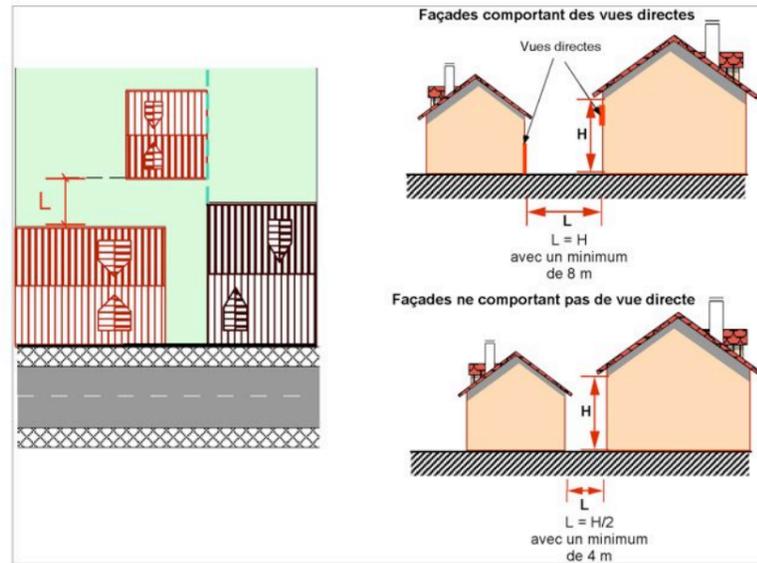
ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.



8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, la longueur des vues directes sur une même propriété pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UPa, UPa*, UPaut, UPaut* et UPb, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UPc, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière. De plus, 60% de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60% à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées ci-après :

Hauteurs maximales		
A l'égout du toit	Au faitage	Nombre de niveaux
7 m	10 m	Rez-de-chaussée. + un étage + combles

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Toitures terrasses

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A l'acrotère	Nombre de niveaux
9 m et 10 m en cas de toiture-terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages dont le dernier niveau est traité en retrait (attique)

10-2-2 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...), la hauteur maximale pourra être dépassée pour les équipements ou les infrastructures dont les impératifs techniques l'exigent.

10-2-3 Hauteurs des annexes

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 3,20 mètres si elles sont implantées dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 2,60 mètres dans le cas contraire.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel, mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les toits à la « Mansart » sont interdits.

L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique).

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Divers :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

La réalisation d'équipement ou d'ouvrage de grande hauteur (château d'eau par exemple) devra faire l'objet d'une recherche particulière de grande qualité esthétique et architecturale.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage de bureaux :

- 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

12-2-3 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité: néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² pour l'artisanat : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus les espaces nécessaires à la livraison.

12-2-4 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-5 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ZONE UP

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

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

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13-1 Espaces libres

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins :

- 30 % de la surface du terrain en UPa, UPa ut, UPa bdm,
- 50% de la surface du terrain en UPa*, UPa ut*, UPb, UPb bdm, UPc.

➤ Sera ménagé un minimum de 80m² d'espace de pleine terre par logement sans qu'il ne puisse être exigé une superficie de pleine terre supérieure à la part d'espaces verts réglementaire, c'est-à-dire que l'espace de pleine terre exigible ne dépassera pas 30% ou 50% en fonction du zonage ou du sous-zonage concerné.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum,

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13-2 Plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m².

Dans les sous-secteurs UPa bdm et UPb bdm, les terrains devront bénéficier en priorité de plantations caractéristiques des bords de rivières (saule blanc, aulne glutineux, peuplier tremble, frêne, chêne, robinier faux acacia, orme, noisetier, sureau noir, érable).

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

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

Les COS maximum sont les suivants :

En UPa et UPa* :	0.50
En UPa bdm :	0.50
En UPb :	0.35

ZONE UP

En UPb bdm : 0.35

En UPa ut et UPa ut* : 0.50

En UPc : 0.30

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

Pour les parcelles qui, à la date d'application du présent règlement, sont occupées par du bâti dont la SHON (surface hors œuvre nette) réelle dépasse la SHON maximum autorisée en application du présent article, en cas de démolition, le COS pour la reconstruction correspond au COS réel tel qu'il était avant la démolition, à condition de respecter les autres articles et à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée était de 20% du COS.

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE XII
REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée à une décision ultérieure.

CHAPITRE XII : REGLEMENT DE LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement, actuel ou projeté, ou en retrait.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ZONE AU

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XV
REGLEMENT DES ZONES N et N*

Zones naturelles protégées

CHAPITRE XV - REGLEMENT DES ZONES N et N*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites en N, sauf en N*.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions en secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements.

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseauEaux usées :

Pour les constructions ou installations isolées, si le réseau n'est pas établi, elles devront être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant en attente les installations nécessaires à un raccordement ultérieur obligatoire au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Disposition générale**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement.

6-2 Dispositions particulières

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale,

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

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N*, l'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage dans le secteur N*.

Dans le secteur N, l'extension des constructions est autorisée jusqu'au point le plus haut de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ZONE N et N*

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

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Champigny-sur-Marne

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013*

CHAPITRE I REGLEMENT DE LA ZONE UA

Zone de centre-ville et centres de quartiers
UAa : centre-ville, fourchette de Champigny
UAc : centre de Coeuilly
UAe : centre du Bois l'Abbé

CHAPITRE I : REGLEMENT DE LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1-1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-2 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

1-3 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

De plus, en zone UAa, les constructions à usage de logements en rez-de-chaussée et les changements d'affectations en rez-de-chaussée ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des rues Louis Talamoni et Jean Jaurès.

ARTICLE UA 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements est respecté.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

Dans la partie de la zone UA classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

2-1 Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles occupent une surface de plancher hors œuvre inférieure à 500 m².

2-2 Dans les secteurs UAa, les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).

2-3 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de

démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située. Cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-7 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2-8 En application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre de constructibilité limitée délimité sur le plan de zonage, pour une période maximale de 5 ans à partir de la date d'opposabilité du présent règlement, les constructions conformes aux 14 articles sont autorisées à condition de ne pas excéder une SHOB de 100 m².

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, toutefois cette largeur minimum n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

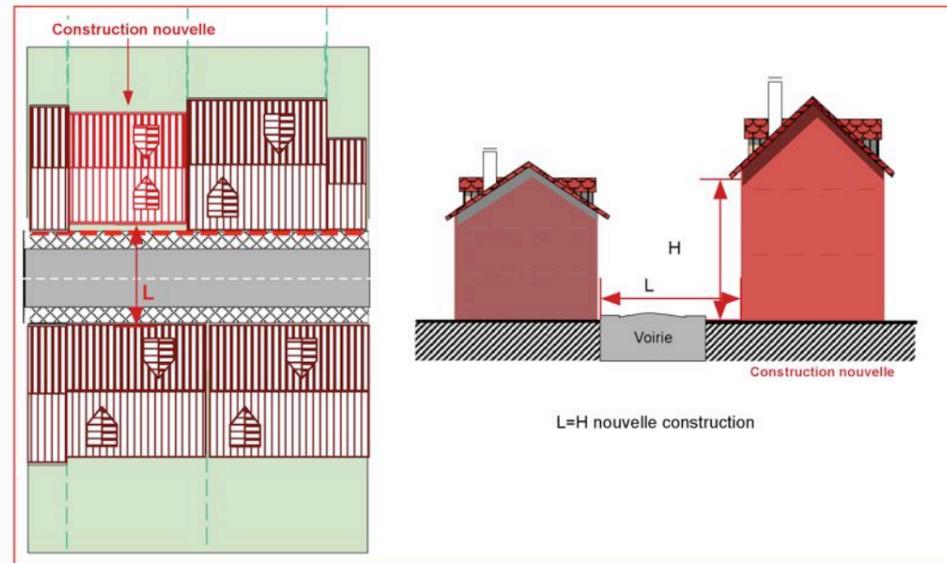
ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait, mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère.



6-2 Marge de retrait

En UAa, en cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 2 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

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.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

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

En limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 3,80 mètres de hauteur ne pourra excéder 15 mètres (les pignons en avancée côté rue, correspondant au rez-de-chaussée de commerces ou d'activités, ne seront pas pris en compte dans cette longueur). Cette longueur est portée à 20 mètres pour les équipements collectifs.

En secteur UAa : sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Au-delà, elles seront implantées en retrait à l'exception des annexes sous réserve que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres.

En secteurs UAb, UAc et UAd : les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

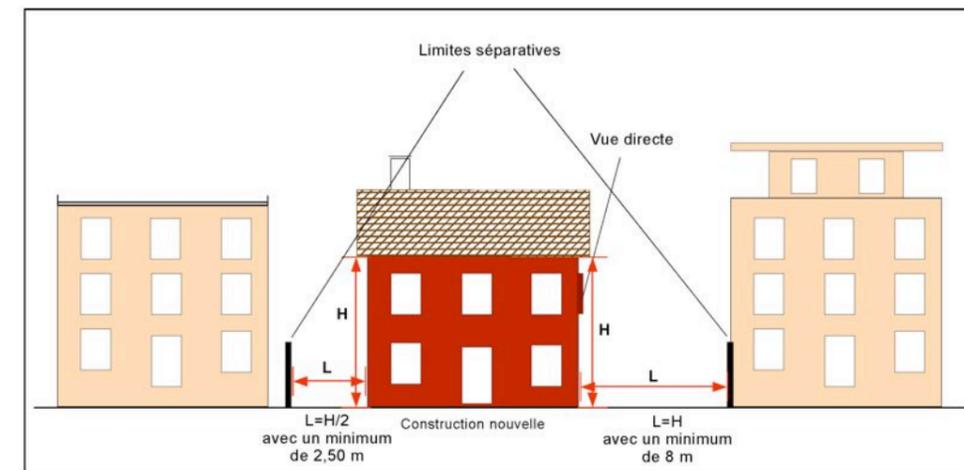
7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait à l'exception des constructions annexes sous réserve que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres.

7-3 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

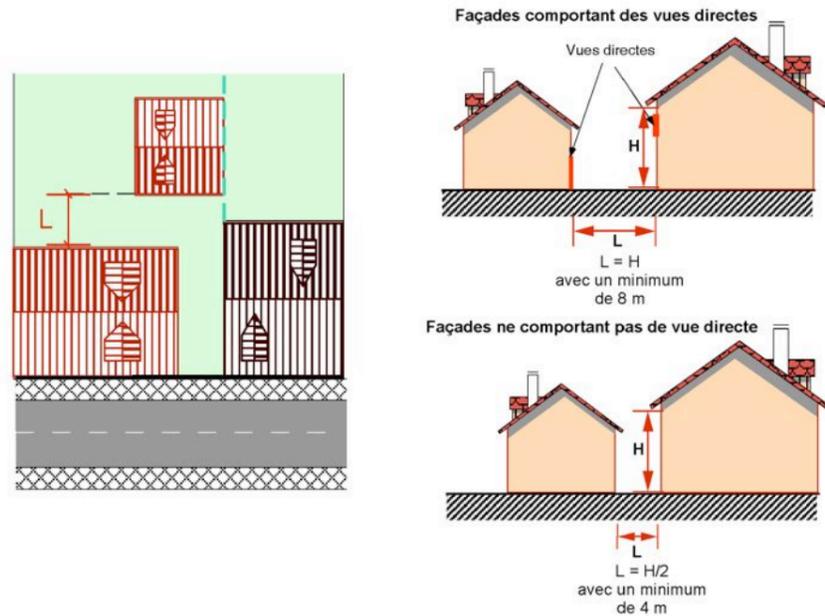
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe), avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.



8-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UAa et UAc

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière (les modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol sont présentées en annexe du présent règlement).

Pour les constructions à usage exclusif d'activités économiques ou d'équipements collectifs, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée est porté à 80% en secteur UA a, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 50%.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.

En secteurs UAe

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

ZONE	Secteurs	Hauteurs maximales
UA	UA a	15 m au point le plus haut, soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau pourra être constitué de combles ou d'un étage en retrait. Dans les fuseaux de densité repérés sur le plan de zonage, correspondant à une bande de 20 m mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur le long de la RN4 et en bordure de la Place Lénine, 18 m au point le plus haut.
	UA c UA e	9 m à l'égout du toit, 12 m au point le plus haut, soit un rez-de-chaussée, 2 étages + combles ou étage en retrait.

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Toitures terrasses

Dans les secteurs, UAc et UAe, en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A l'acrotère	Nombre de niveaux
11 m et 12 m en cas de toiture-terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages + combles ou étage en retrait (attique)

10-2-2 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-3 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

10-2-4 Hauteur des bâtiments situés en limite d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée

La hauteur des constructions en limite d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée pourra être augmentée d'un niveau par rapport au plafond autorisé, soit 3 mètres maximum.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximum autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excédera pas 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de trois places réalisées sur la même unité foncière, arrondi au nombre inférieur, au moins 50 % des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité : néant,
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

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 la commune.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de constructions notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non -réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13-1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20 % de la surface du terrain. Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13-2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200 m².

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

14-1 Dans le secteur UAa

Le C.O.S. maximum est fixé à :

- 0.60 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0,60 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industries et d'entrepôts,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.20.

La fongibilité du COS :

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) le long de la RN4 et en bordure de la Place Lénine, coté sud, dans la section comprise entre la rue du Marché et la rue de l'Eglise (secteurs repérés sur le document graphique), le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 1 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industries et d'entrepôts, dont 50% au maximum de ce COS peut être rebasculé au profit de l'habitation

La ventilation du COS de 2 inscrit dans le fuseau de densité pour une construction entre l'activité et le logement sera de 1,5 maximum pour l'habitation et 0,50 pour l'activité.

14-2 Dans les secteurs UAc et UAe

En UAc :

Le COS maximum est fixé à :

- 0.80 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0.30 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,

Zone UA

- L'ensemble ne pouvant excéder 1.10.

En UAe :

Le COS maximum est fixé à 1.40 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone.

14-3 Sur l'ensemble de la zone

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS maximum.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

14-4 Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification était de 20% du COS.

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit, le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE V

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Zone à dominante d'habitat collectif avec des commerces, des activités et des services.

La zone UBa correspond aux secteurs d'habitat collectif situé à l'est du quartier du Maroc

La zone UBb correspond aux Mordacs, aux Quatre cités et aux petits secteurs d'habitat collectif répartis sur le territoire

La zone UBc correspond aux secteurs d'habitat collectif situés en bords de Marne

La zone UBd correspond au quartier du Bois l'Abbé

La zone UBpm est un secteur de plan de masse qui concerne la place Rodin dans le quartier du Bois l'Abbé

CHAPITRE V : REGLEMENT DE LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1-1** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles liées aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-2** La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- 1-3** Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.
- 1-4** Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UB 2 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Dans la partie de la zone UB classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêt de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

- 2-1** Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.
- 2-2** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :
- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2-3** L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2-4 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois cette largeur n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

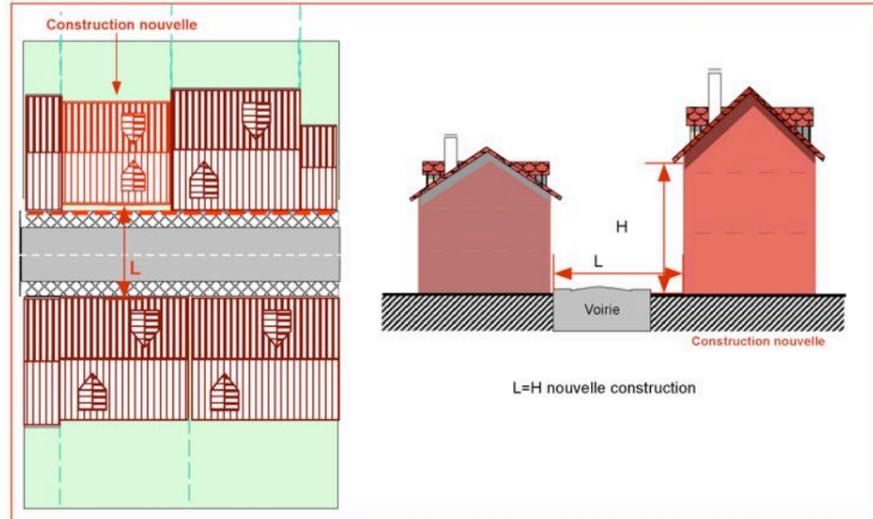
ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Dispositions générales applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement actuel (ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie), mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, située en vis-à-vis de la voie.



En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 mètres sauf si une marge de retrait plus importante est prescrite par le plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- 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 de la marge de recul.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-2 Dispositions applicables aux secteurs UBd et UBpm

Dans le secteur UBd : l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques peut se faire librement à l'alignement ou en retrait sauf pour les parcelles ayant une façade sur les avenues Boileau et Salvador Allende où une marge de recul de 4 mètres minimum est imposée.

Dans le secteur UBpm : les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

6-3 Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics spécifiques

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

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.

7-1 Dispositions générales applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul imposée (Article 6), les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

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

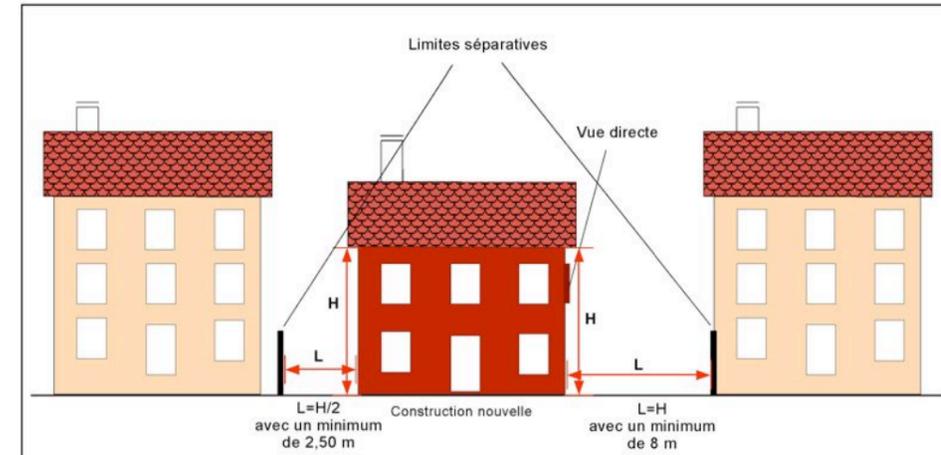
La longueur des pignons ou façades en limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait sauf cas particulier mentionné à l'article 7-2 ci-après.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe),
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclaircissement et l'aération des 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 leur côté, 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.

7-2 Dispositions générales applicables aux secteurs UBd et UBpm

En UBd, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- pour les vues directes, au moins égal à 8 mètres,
- pour les vues indirectes, au moins égal à 4 mètres.

En UBpm, les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dans le respect des dispositions du plan de masse annexé au présent règlement.

7-3 Dispositions particulières valables pour tous les secteurs de la zone UB hors plan de masse

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limites séparatives.

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, les pignons ou façades en limites séparatives peuvent se développer tout le long de la limite séparative correspondante.

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

8.1 Dispositions générales

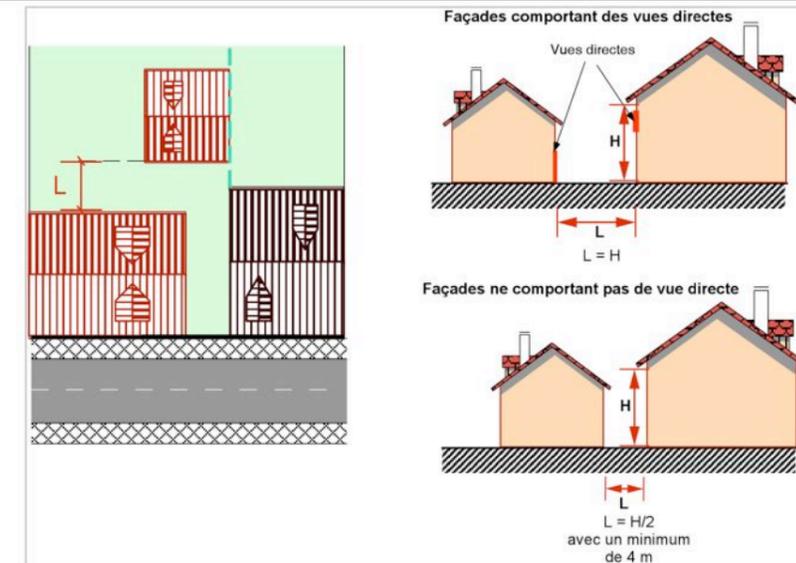
En UBa, UBb et UBc :

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, 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 du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe),
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

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.



En UBd :

Lorsque des façades ou parties de façade comportent des vues directes, une distance de 6 mètres minimum est à respecter ; dans le cas de vues indirectes ou de murs aveugles, une distance minimale de 4 mètres est exigée.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ ou les ouvrages techniques dès lors que leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres.

En UBpm, les règles du présent article ne sont pas applicables.

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, la règle des prospects comme exposée ci-dessus pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de l'unité foncière. Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

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

Dans les secteurs UBpm : l'emprise maximale des constructions ne pourra excéder les zones d'implantations définies au plan masse annexé au présent règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60%.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres dispositions, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder respectivement les valeurs indiquées au tableau ci-après :

ZONE	Hauteurs maximales	
	A l'égout du toit	Au faîtage
UB	18 m	21 m

10-2 Dispositions particulières**10-2-1 Toitures terrasses**

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère correspond à la hauteur maximale au faîtage fixée au 10-1. En cas de toiture végétalisée, la hauteur maximale autorisée est majorée de 1 mètre, soit 22 mètres.

10-2-2 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-3 Dispositions applicables aux services publics

Des exceptions seront faites aux règles fixées en 10-1 pour les ouvrages élevés d'intérêt public.

10-2-4 Constructions dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée

Pour les constructions existantes dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée, sont autorisés, sur la partie qui dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension : fermetures de loggias, extension modérée...

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

10-2-5 Dispositions applicables à la zone UBpm :

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur le plan de masse annexé au présent règlement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions particulières

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Cette hauteur limite pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne. »

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 1,5 place de parking pour tous les autres.

Au-dessus de trois places réalisées sur la même unité foncière, arrondi au nombre inférieur, au moins 50 % des places seront enterrées ou semi-enterrées.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente : néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

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.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de construction (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs) :

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13.1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13.2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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 30% de la surface du terrain.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non-construits et non-utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200m².

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le secteur UBpm : les espaces verts et espaces libres sont déterminés par le plan de masse annexé au présent règlement.

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

En UBa, le COS maximum est fixé à :

- 0.80 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0.20 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) sur l'avenue Roger Salengro le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 1 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat. 50% au maximum de ce COS peuvent être rebasculés au profit d'autres usages autorisés sur la zone.

La ventilation du COS de 2 inscrit dans le fuseau de densité pour une construction entre l'activité et le logement sera donc de 1,5 maximum pour l'habitation et 0,50 pour l'activité.

En UBb, le COS maximum est fixé à 0.80 pour l'ensemble des catégories de constructions autorisées dans la zone.

En UBc, le COS maximum est fixé à 0.65 pour l'ensemble des catégories de constructions autorisées dans la zone.

En UBd, il n'est pas fixé de règle.

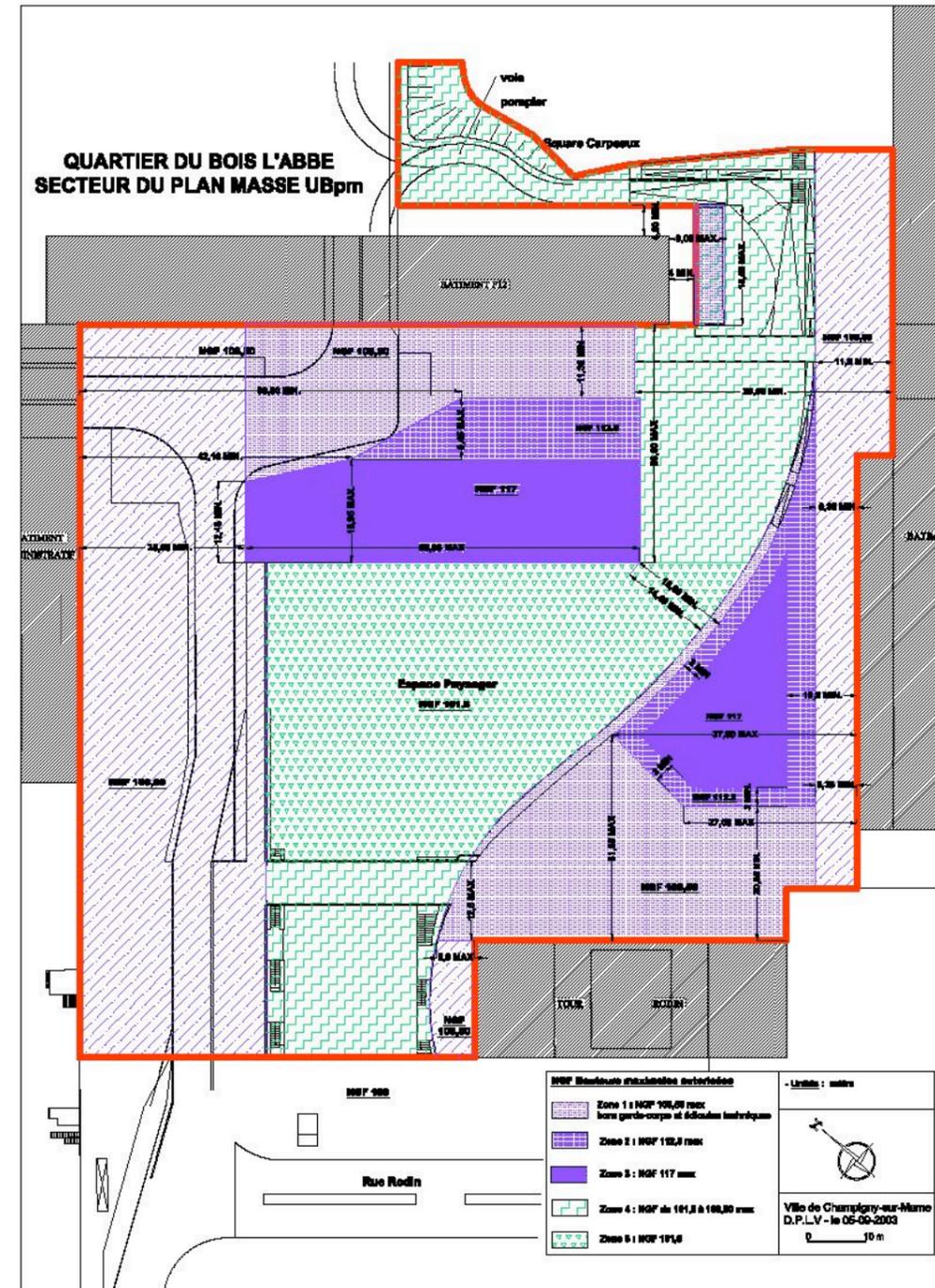
En UBpm, il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif pour l'ensemble des zones UB.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.



CHAPITRE VI

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Zone de densité moyenne pouvant accueillir des logements,
des activités commerciales ou artisanales et des bureaux

CHAPITRE VI – REGLEMENT DE LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1-1** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-2** La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
- 1-3** Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,
- 1-4** Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêt de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

- 2-1** Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles occupent une surface de planchers hors œuvre inférieure à 500 m².
- 2-2** Les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1200 m² ne sont autorisées qu'à condition de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (logements sociaux).
- 2-3** Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les critères figurant dans la définition annexée au présent règlement.
- 2-4** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées dès lors :
- que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent PLU et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

- 2-6** L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...
- 2-7** Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement. Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

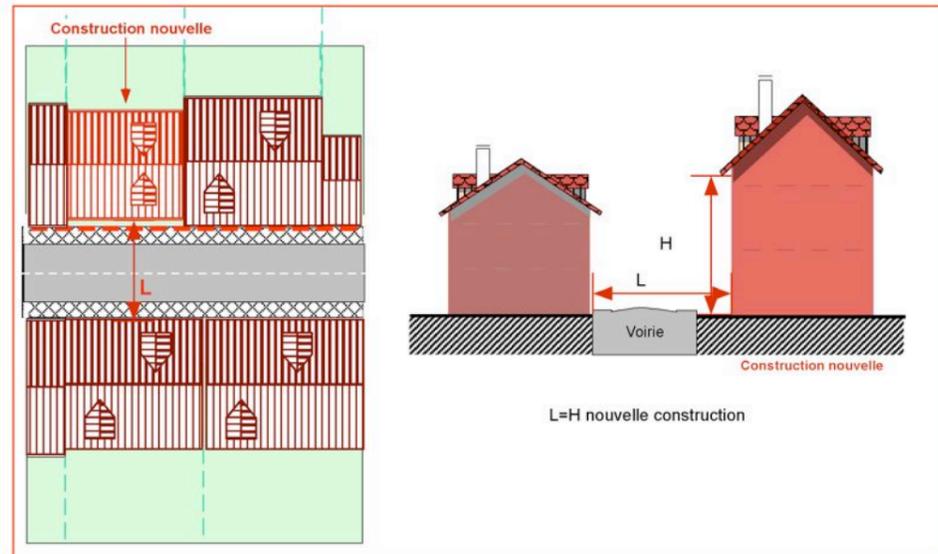
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait, mais dans tous les cas elles devront respecter par rapport à l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue) une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade de la nouvelle construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère, située en vis-à-vis de la voie.

Toutefois, les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage de logement seront obligatoirement édifiées en retrait.



6-2 Marge de retrait

La marge minimum de retrait est de 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- 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 de la marge de recul.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

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.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

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

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

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limites séparatives à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres.

La longueur des pignons ou façades en limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

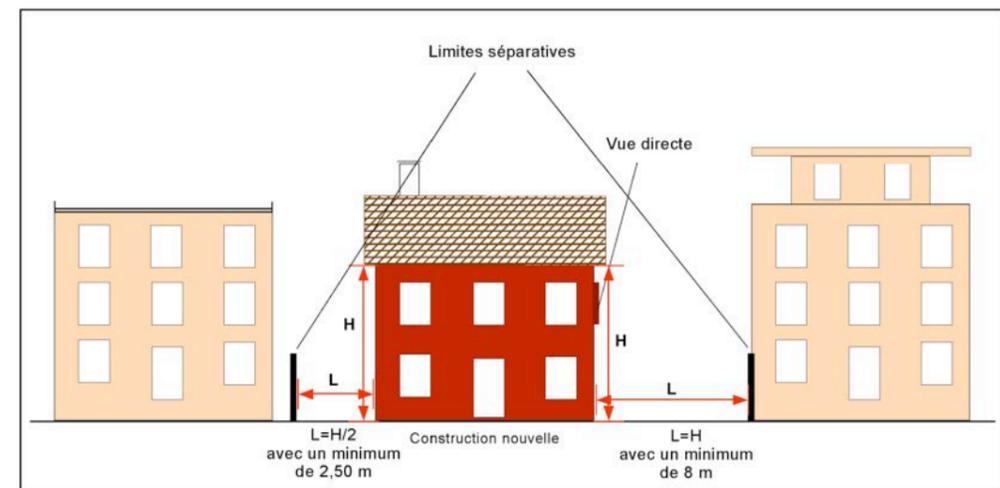
7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe ci-après.

7-3 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

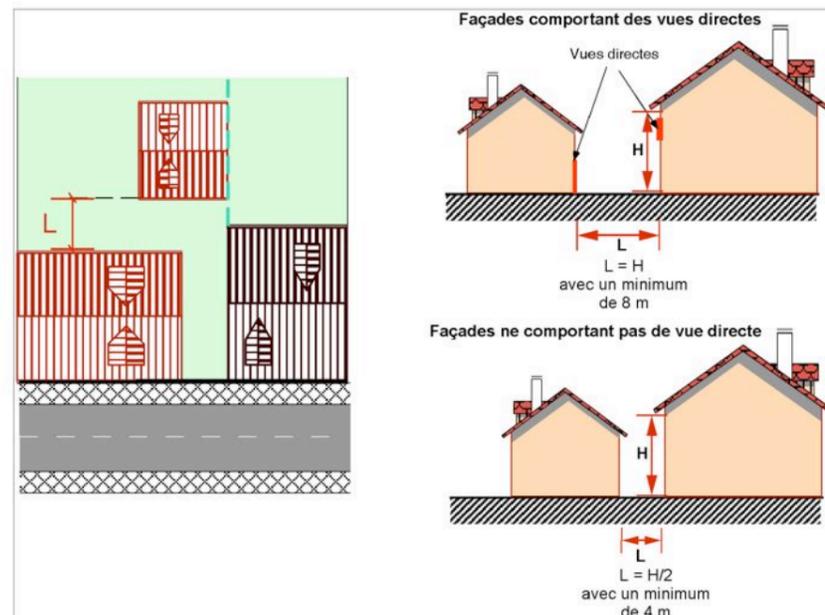
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

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 une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 60 % pour les constructions ou parties de construction situées en dessous du niveau naturel du sol,
- 40% pour les constructions ou parties de constructions édifiées en surélévation au-dessus du niveau du sol.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

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

En cas de construction à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces ou d'artisanat, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau pourra être constitué de combles ou d'un étage en retrait (attique).

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

10-2-2 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

10-2-3 Modulation pour tenir compte des constructions contiguës

Lorsque l'application des règles de hauteur maximale aboutit à la réalisation d'une construction trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée (15 mètres) pourra être autorisée ou imposée dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec les constructions existantes en question, dans une limite de 3 mètres et dans le respect des règles d'implantation.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

Toute façade doit recevoir un ravalement.

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les commerces :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Le degré de pente n'excèdera pas 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'accès au terrain.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage d'industries et entrepôts :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

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.

12-2-3 Constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

12-2-4 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité: néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison.

12-2-5 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-6 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13-1 Espaces libres

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.

Dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités, ce pourcentage pourra être ramené à 20% en fonction de la configuration du terrain.

Ce coefficient d'espaces verts n'est pas applicable aux équipements collectifs, toutefois, pour ces équipements, les espaces non construits et non utilisés par les aires récréatives doivent être plantés et entretenus, il y a lieu de privilégier les plantations en bordure de l'espace public et/ou des limites séparatives pour favoriser l'intégration des équipements dans leur site.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum.

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

13-2 Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre à haute tige pour 200m².

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

Le C.O.S. maximum est fixé à :

- 0.60 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 0.60 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- L'ensemble ne pouvant excéder 1.20.

Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) sur la RD45e (boulevard de Stalingrad) entre l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard Gabriel Péri, et sur l'avenue Roger Salengro le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- S'y ajoute un COS de 1 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat dont 50% au maximum de ce COS peuvent être rebasculés au profit de l'habitation.
- La ventilation du COS de 2 sur une construction entre l'activité et le logement sera de 1,5 au maximum pour le logement et 0,50 pour l'activité.

Par ailleurs, pour les terrains possédant une façade sur la RN4 (avenue Roger Salengro), il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage unique d'activité : hébergement hôtelier, bureaux, commerce et/ou d'artisanat.

Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE VII

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Zone à dominante d'activités économiques

CHAPITRE VII – REGLEMENT DE LA ZONE UF

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des entreprises, telles que : logements de fonction, constructions à usage social ...).

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.

Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises, telles que : logements de fonction, de gardien, construction à usage social ...

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Dans la partie de la zone UF classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêt de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Conditions générales

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes:

- Avoir une chaussée permettant le croisement des camions,
- Avoir des trottoirs pour piétons,
- Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manoeuvre.

3-2 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement actuel ou projeté ou en retrait.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains, à l'exception de ceux destinés à recevoir des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

ARTICLE UF 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.

7-1 Dispositions générales

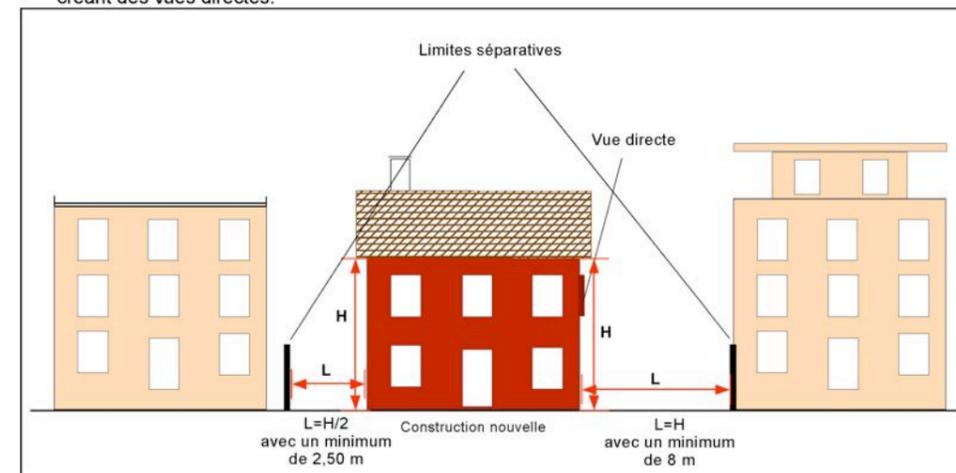
Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres

7-2 Marge de retrait

En cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (voir définition en annexe), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-3 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

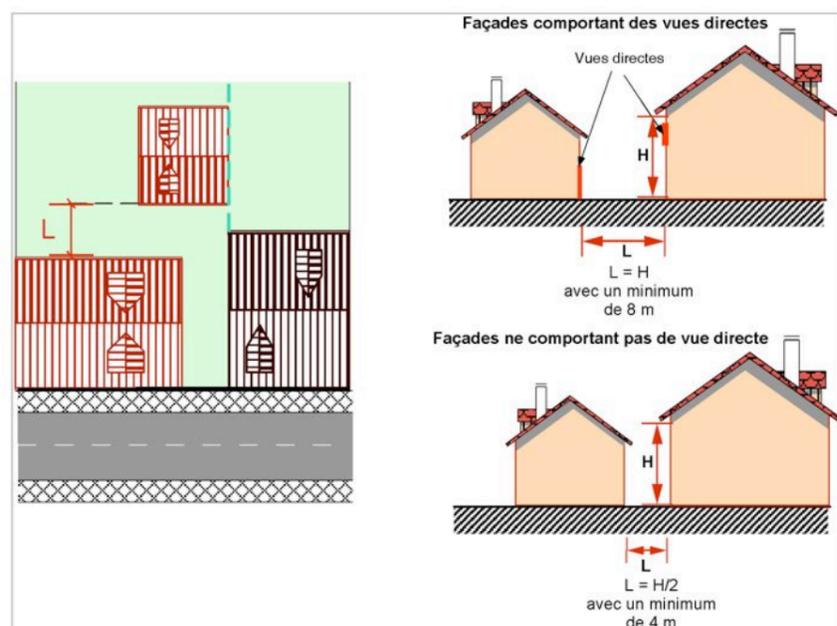
Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, les pignons ou façades en limites séparatives peuvent se développer tout le long de la limite séparative correspondante.

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

8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) ou s'il existe des baies servant à l'aération des locaux de travail, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.



8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, cette longueur de 8 mètres pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 80%.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

10-2 Dispositions particulières

Dans le secteur des Simonettes Nord délimité sur le schéma ci-après, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 14 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

Dans les secteurs hachurés représentés sur le même schéma - à l'est du site et dans une bande de 40 mètres calculée à partir de la limite d'emprise publique au droit du nouveau carrefour - la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses,
- 18 mètres à l'égout du toit pour les toitures en pente.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

10-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire).



ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Dispositions générales

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2 Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

L'emploi, sans enduit, des matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, ..., est interdit. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Divers :

Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension.

Les seuls enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci.

Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne. »

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.

Dès lors que plus de cinq places de parking doivent être réalisées, il convient de se conformer au règlement de l'assainissement départemental ainsi que stipulé à l'article 4 du règlement de la présente zone.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser sur la parcelle est de :

- 1 place par logement,
- 12 places pour une station-service,
- Industries et entrepôts : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Bureaux : 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).
- Commerces : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur devront être prévues en plus des espaces nécessaires à la livraison,
- Hébergement hôtelier, résidences étudiants, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... : 1 place pour 5 chambres ou 5 logements.

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. Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

Autres catégories de construction notamment constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs :

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

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

Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface composeront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m².

De plus, un rideau continu végétal (haies arbustives) formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

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

14-1 Dispositions générales

Le C.O.S. maximum est fixé à 1.50.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Il n'est pas fixé de COS maximum pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE X

REGLEMENT DE LA ZONE UL

Zone d'équipements collectifs

CHAPITRE X – REGLEMENT DE LA ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'activité agricole ou artisanale.

1-2 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - les aires de jeux et de sport dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,

Sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable dès lors :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Dans la partie de la zone UL classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables ont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située, cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution

par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

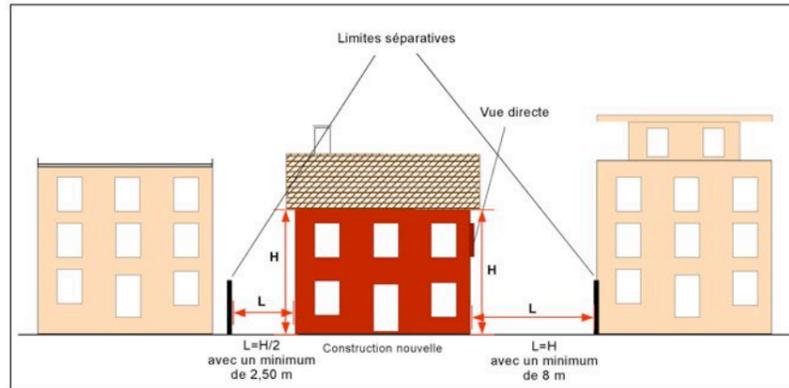
ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments peut s'effectuer sur les limites séparatives ou en retrait.

Marges de retrait

Pour tout projet de construction à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, en cas de retrait, les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



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

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de 80%.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Dispositions générales

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2 Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

11-3 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes seront de préférence réalisées en continuité avec la voie de desserte et librement accessibles depuis celle-ci.

12-2 Nombre de places de stationnement à réaliser

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement,
- de ses jours et heures de fréquentation,
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Des stationnements spécifiques couverts devront être prévus pour les deux roues.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

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

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

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS maximum.

CHAPITRE XI

REGLEMENT DE LA ZONE UP

Zone à dominante pavillonnaire qui comprend

Secteurs UPa et UPa* : secteurs d'habitat de densité moyenne qui correspondent à une très grande partie des zones pavillonnaires

Sous-secteur UPa bdm : zone d'habitat pavillonnaire situé le long des bords de Marne (bdm)

Sous-secteur UPa ut et UPa ut* : zone d'habitat pavillonnaire correspondant aux secteurs pavillonnaires accueillant une urbanisation traditionnelle (ut)

Secteur UPb : secteur d'habitat individuel de plus faible densité situé au sud du centre-ville, en bord de Marne

Sous-secteur UPb bdm : zone d'habitat individuel de faible densité situé au sud-est du territoire sur les bords de Marne

Secteur UPc : secteur pavillonnaire de faible densité des Coteaux au caractère paysager marqué

CHAPITRE XI – REGLEMENT DE LA ZONE UP

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts.

1-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.

1-3 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme

1-4 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,

1-5 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

2-1 Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que soit aménagé sur la parcelle un minimum de 80 m² d'espaces de pleine terre par logement créé, y compris en cas de changement d'affectation ou d'aménagement dans le volume existant et dans la limite des dispositions de l'article UP13.

2-2 Si elles sont implantées au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, les constructions annexes ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface au sol et 2,60 mètres de hauteur au point le plus haut.

2-3 Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangerie, laverie, droguerie et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites, La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située. Cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

2-7 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Sur les terrains dont le degré de pente est supérieur à 10% :

- les affouillements et exhaussements de sols seront limités à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de la construction,
- ils devront être conçus avec le souci de ne pas déstabiliser le terrain naturel.

2-8 Dans la partie de la zone UP classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

2-9 Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3, 50 mètres. Toutefois, cette condition de largeur n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

Assainissement collectif

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseau

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de :

- 300 m² en UPa ut et UPa ut*
- 400 m² en UPc

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R. 431-24 (permis valant division) :

Ces tailles minimales s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

Les constructions situées sur des terrains ne répondant pas aux normes du présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction dans la limite de 50% des surfaces hors œuvre existantes depuis plus de 10 ans et dans la limite du COS autorisée.

Sur les autres secteurs de la zone UP : il n'est pas fixé de règle.

Équipements publics : les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

6-1 Implantation

Toute construction devra être édifiée en retrait par rapport à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), à l'exception des constructions à usage commercial ou artisanal qui peuvent être implantées à l'alignement ainsi que des locaux poubelles ou des locaux liés au stationnement.

6-2 Marge de retrait

La marge de retrait ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour les installations techniques : transformateurs...

Les rampes d'accès ne pourront être implantées qu'à partir de 3,50 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

6-3 Dispositions pour les terrains d'angle

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UP 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.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

7-1 Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Au-delà, elles seront implantées en retrait.

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

7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle

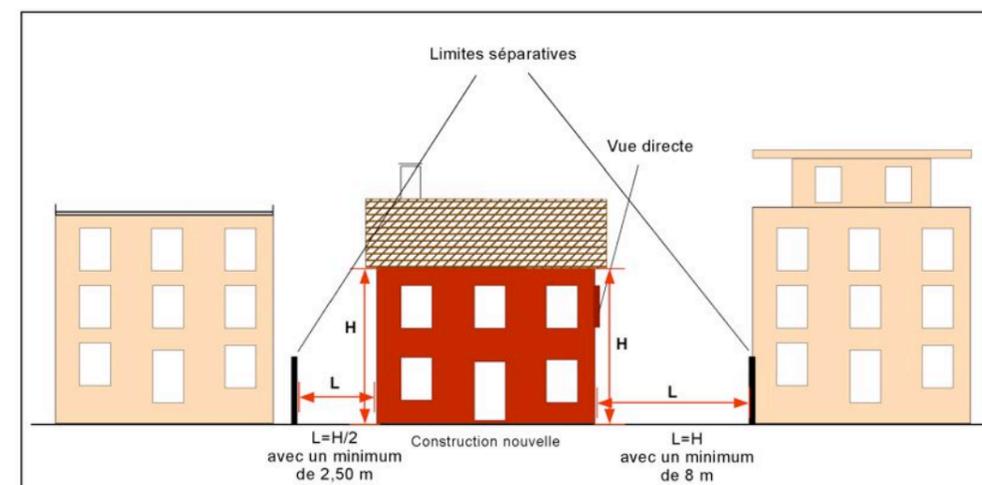
Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait. Toutefois les annexes peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m².

Les constructions déjà implantées sur cette limite, pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.

7-3 Marge de retrait

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

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

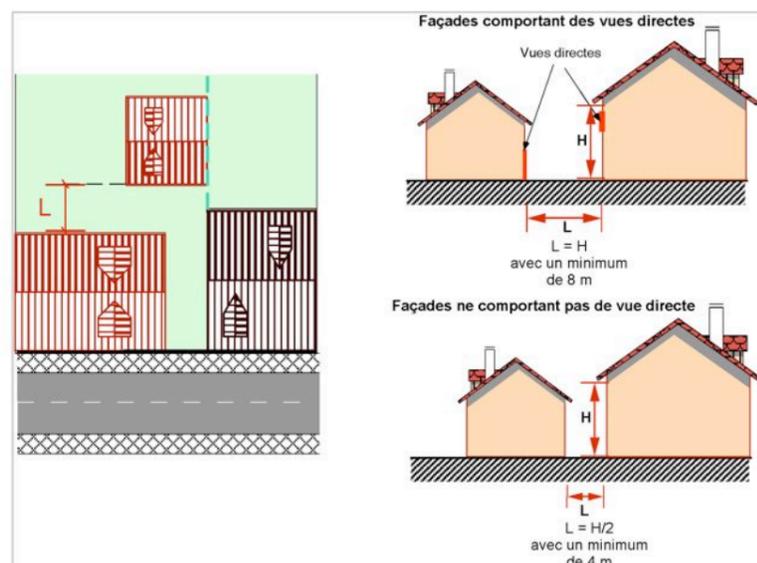
8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.



8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, la longueur des vues directes sur une même propriété pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UPa, UPa*, UPaut, UPaut* et UPb, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UPc, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière. De plus, 60% de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60% à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 100 %.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées ci-après :

Hauteurs maximales		
A l'égout du toit	Au faitage	Nombre de niveaux
7 m	10 m	Rez-de-chaussée. + un étage + combles

10-2 Dispositions particulières

10-2-1 Toitures terrasses

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A l'acrotère	Nombre de niveaux
9 m et 10 m en cas de toiture-terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages dont le dernier niveau est traité en retrait (attique)

10-2-2 Dispositions applicables aux services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...), la hauteur maximale pourra être dépassée pour les équipements ou les infrastructures dont les impératifs techniques l'exigent.

10-2-3 Hauteurs des annexes

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 3,20 mètres si elles sont implantées dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 2,60 mètres dans le cas contraire.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel, mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11-1 Rappel

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

ZONE UP

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

Les toitures :

Les toits à la « Mansart » sont interdits.

L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Ces hauteurs limites pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est conditionnée à un traitement végétalisé de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Divers :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

La réalisation d'équipement ou d'ouvrage de grande hauteur (château d'eau par exemple) devra faire l'objet d'une recherche particulière de grande qualité esthétique et architecturale.

ZONE UP

11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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 constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul 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 manoeuvres 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 mètres de longueur.

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

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

12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

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

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manoeuvres,

d'où 25 m² par place en moyenne.

12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m² de SHON (surface hors œuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

12-2-2 Constructions à usage de bureaux :

- 2 places pour 100 m² S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

12-2-3 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m² de surface de vente ou d'activité: néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m² pour l'artisanat : 2,5 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. arrondi au nombre inférieur, devront être prévues en plus les espaces nécessaires à la livraison.

12-2-4 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants,.... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-5 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m² affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m² pour 50 m² de bureaux.

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

12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

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

13-1 Espaces libres

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins :

- 30 % de la surface du terrain en UPa, UPa ut, UPa bdm,
- 50% de la surface du terrain en UPa*, UPa ut*, UPb, UPb bdm, UPc.

- Sera ménagé un minimum de 80m² d'espace de pleine terre par logement sans qu'il ne puisse être exigé une superficie de pleine terre supérieure à la part d'espaces verts réglementaire, c'est-à-dire que l'espace de pleine terre exigible ne dépassera pas 30% ou 50% en fonction du zonage ou du sous-zonage concerné.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum,

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

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

13-2 Plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m² de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m².

Dans les sous-secteurs UPa bdm et UPb bdm, les terrains devront bénéficier en priorité de plantations caractéristiques des bords de rivières (saule blanc, aulne glutineux, peuplier tremble, frêne, chêne, robinier faux acacia, orme, noisetier, sureau noir, érable).

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

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

Les COS maximum sont les suivants :

En UPa et UPa* :	0.50
En UPa bdm :	0.50
En UPb :	0.35
En UPb bdm :	0.35
En UPa ut et UPa ut* :	0.50
En UPc :	0.30

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

Pour les parcelles qui, à la date d'application du présent règlement, sont occupées par du bâti dont la SHON (surface hors œuvre nette) réelle dépasse la SHON maximum autorisée en application du présent article, en cas de démolition, le COS pour la reconstruction correspond au COS réel tel qu'il était avant la démolition, à condition de respecter les autres articles et à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Bonification de COS

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée était de 20% du COS.

Le 15 décembre 2010 afin de prendre en compte le Grenelle 2 la bonification a été portée à 30% pour le gabarit le COS et l'emprise au sol.

CHAPITRE XII
REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée à une décision ultérieure.

CHAPITRE XII : REGLEMENT DE LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites [sauf en AUa](#).

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

[Sont autorisés en secteur AUa, les constructions, installations et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.](#)

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement, actuel ou projeté, ou en retrait.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XV

REGLEMENT DES ZONES N et N*

Zones naturelles protégées

CHAPITRE XV - REGLEMENT DES ZONES N et N*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites en N, sauf en N* et en N**.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions en secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements.

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Sont autorisés en secteur N**, les constructions, installations et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Rappel : Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement**Assainissement collectif**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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

Absence de réseauEaux usées :

Pour les constructions ou installations isolées, si le réseau n'est pas établi, elles devront être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant en attente les installations nécessaires à un raccordement ultérieur obligatoire au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Disposition générale**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement.

6-2 Dispositions particulières

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale,

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

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N*, l'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

Dans le secteur N**, l'emprise au sol maximale peut être portée à 100%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faitage dans le secteur N*.

Dans le secteur N, l'extension des constructions est autorisée jusqu'au point le plus haut de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ZONE N et N*

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7^{ème} alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

C1.

Zonage et réservations
Document en vigueur

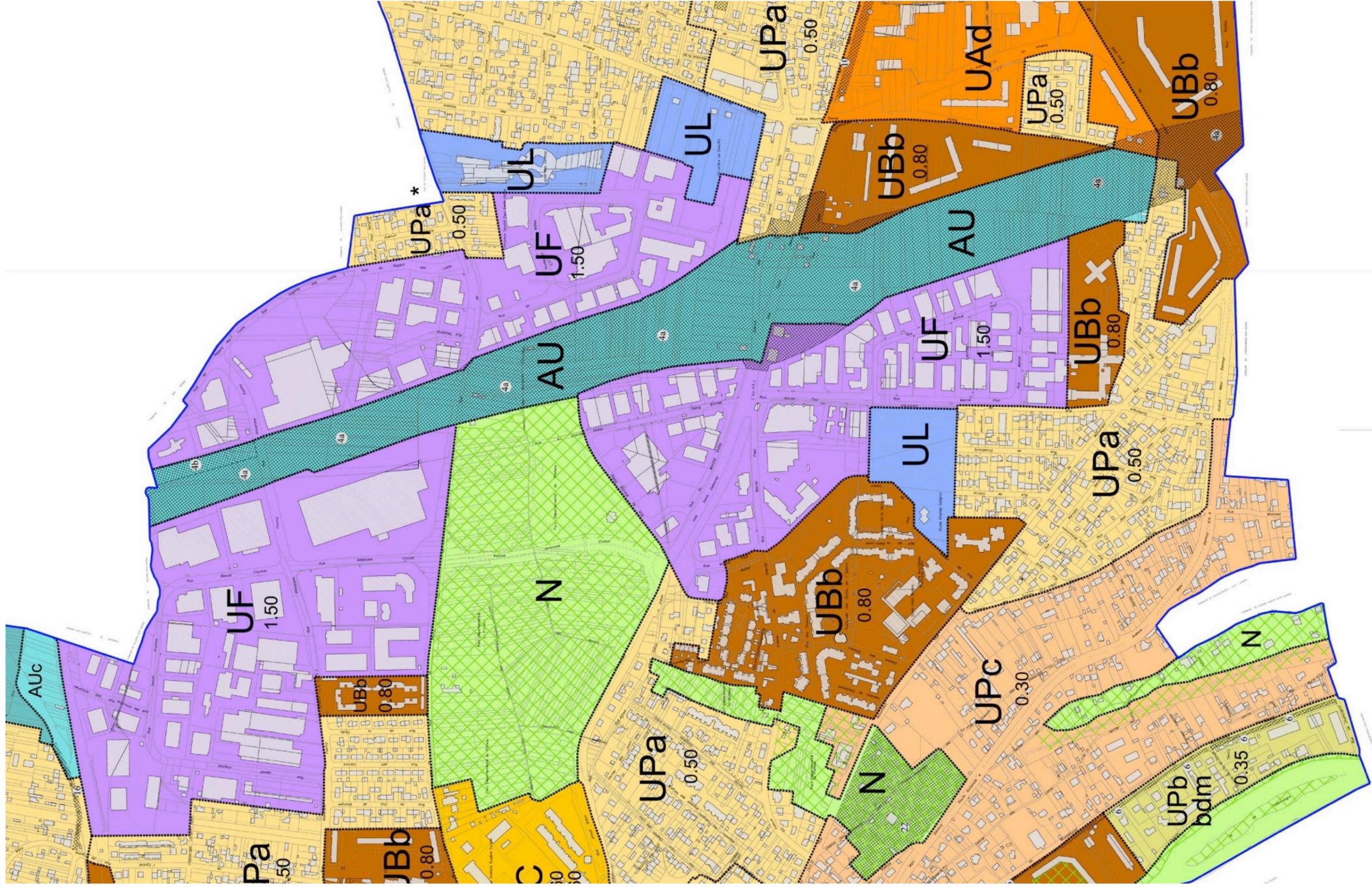


Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Champigny-sur-Marne

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013



C2.

Zonage et réservations

Document mis en compatibilité

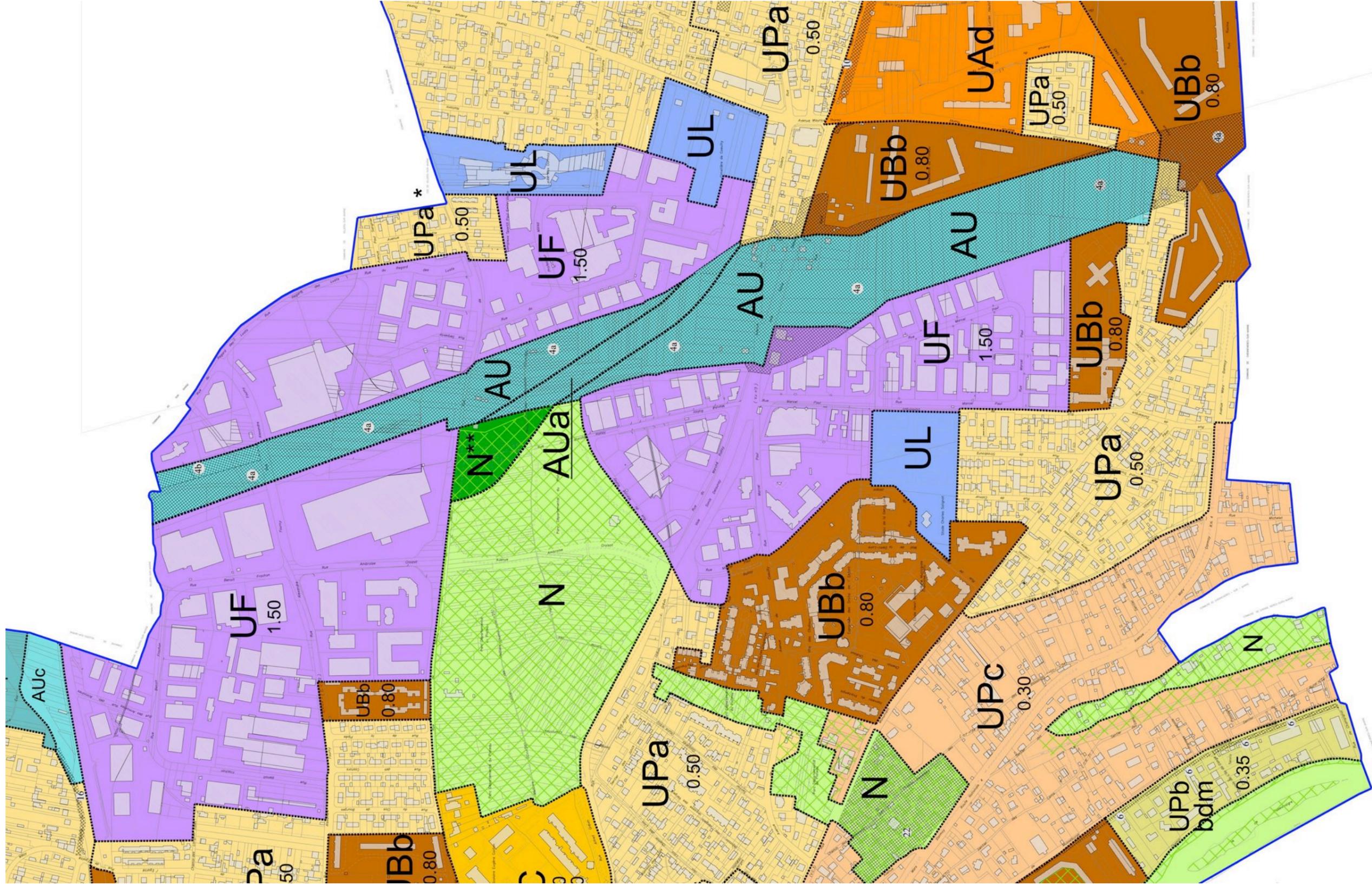


Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Champigny-sur-Marne

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013





Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr