

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE (94)**



**COMMUNE  
D'ORMESSON-SUR-MARNE**



## **4.1 - REGLEMENT DE LA ZONE UC - PIECES ECRITES**

**PLU approuvé  
le 28/12/2015**

**Modification n°1 le  
13/02/2019**

**Modification n°2 approuvée le  
02/12/2020 par le Conseil de  
Territoire de l'EPT Grand Paris  
Sud Est Avenir**

**Mairie  
10, avenue Wladimir d'Ormesson  
94490 Ormesson-sur-Marne**

**Tél. : 01 45 76 95 28**

<http://www.ville-ormesson-sur-marne.com/>

**VISA**

## Sommaire

<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC</b>	<b>4</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	20

**TITRE II : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UC a vocation d'accueillir un projet d'aménagement sur le secteur appelé « la Plaine des Cantoux » avec la création d'environ 360 logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées et d'une école élémentaire. Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté d'Etat (ZAC) conduit par EpaMarne, aménageur du futur quartier.*

*Il s'agit aujourd'hui de terrains vierges et d'un ensemble de parcelles accueillant des logements individuels.*

*Le règlement de la zone doit :*

- *permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification,*
- *renforcer le dynamisme communal en offrant un parcours résidentiel de nature à attirer et maintenir les Ormessonnais dans la ville,*
- *faciliter la poursuite de la diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, logements diversifiés en accession, logements locatifs sociaux) qui apportera réponse aux évolutions liées au vieillissement de la population,*
- *permettre la création de nouveaux équipements publics.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES***

**SONT EN OUTRE INTERDITES LES CONSTRUCTIONS ET LES UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:**

- Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article UC 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES

### « Bâtiments remarquables » :

La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables», répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article 2.

### « Espaces Boisés Classés » (EBC) :

Est interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

### « Trame Verte et Bleue » (TVB) :

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf dans les cas prévus à l'article 2.

## Installations dites SEVESO

Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 2012/18/UE du parlement européen et du Conseil du 4 juillet.

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

### SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- Les constructions ou les installations à destination d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
- Les dépôts liés aux activités commerciales, sans dépasser 50% de la surface de vente affectée à cet usage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **« Bâtiments remarquables » répertoriés :**

Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou patrimonial.

### **« Espaces Vert Protégés » (EVP) :**

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

### **« Trame Verte et Bleue » (TVB) :**

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont inscrits au plan de zonage au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à l'un de ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peut en aucun cas supprimer sa protection.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

### ***Coupes et abattages d'arbres :***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***Prescriptions apposées aux zones incluant des routes départementales :***

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructure routière.

### ***Autres affouillements et exhaussements :***

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans chacune des zones.

### ***Clôtures :***

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L421-4 et R 421-11 et suivant du Code de l'Urbanisme.

### ***Aménagements, installations et travaux :***

Les aménagements, installations et travaux définis aux articles L421-2 et L421-4 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L421-1 et suivants ainsi que R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ***ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE***

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **1 – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.

Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles à créer devront avoir les caractéristiques suivantes sur toute la longueur :

- 5 m d'emprise si elle dessert 2 à 10 habitations,
- 8 m d'emprise si elle dessert 11 habitations et plus.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle(s) construction(s) ultérieure(s).

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Les impasses peuvent être autorisées pour desservir des habitations. Elles comporteront une raquette de retournement si elles desservent plus de 3 habitations.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Terrains desservis par des Routes Départementales**

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ***ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

## **1 - EAU POTABLE**

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



## 2 – ASSAINISSEMENT

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

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, changement de destination.... Dans le cas d'une extension, seule l'emprise au sol de l'extension sera prise en compte pour le dimensionnement.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la

possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha. La valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, 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..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire

sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules légers ou de 2 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type déboureur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Les eaux seront ensuite infiltrées ou rejetées au réseau d'eaux usées en fonction du procédé choisi.

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

### **3 - AUTRES RESEAUX (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

En outre, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

Le cas échéant, l'antenne de télévision sera placée de façon à être la moins visible possible depuis les voies publiques; sa position et sa hauteur figureront sur la demande de permis de construire.

### **4 - COLLECTE DE DÉCHETS**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>1</sup>, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Leur accès à la rue devra être facilité.

D'une façon générale, les conteneurs présentés à la collecte ne doivent pas entraver la libre circulation de l'espace public. Ils doivent être présentés sur ou près du domaine public à l'emplacement éventuellement signalé par un marquage au sol ou à l'entrée des voies inaccessibles aux camions afin d'éviter les manœuvres inutiles et dangereuses et ainsi faciliter le travail des équipages de collecte.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé

---

<sup>1</sup> Sont considérées comme habitations individuelles, au titre de cet article, les logements disposant d'un accès particulier sur l'espace public

#### ***ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES***

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

En cas de retrait, le recul doit être de 4 mètres minimum.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de celles-ci en respectant les marges de retrait suivantes :

- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 6 m.
- lorsque la façade est aveugle, un minimum de 2,50 m.

Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.
- Les annexes.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 7 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur totale est à calculer à l'acrotère pour les toitures terrasse et au faîtage en cas de pente de toit.

Un épannelage maximum R+3+C peut être réalisé ponctuellement.

La hauteur totale (HT) des annexes ne pourra excéder 3,20 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

##### **Toitures**

Le secteur prévoit un épannelage des constructions entre toitures à pente et toitures terrasses. Le séquençage des toitures est à privilégier.

Les toitures en pente des constructions composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes et qui seront comprises entre 35° et 45° sont à privilégier.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ou routière.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

### **Matériaux et couleurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc) est interdit.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

### **Menuiseries**

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

### **Clôtures**

La clôture participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

### En bordure des voies :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée

En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

### **Dispositions diverses**

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.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boîtiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc., ne doivent pas être visibles.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. En cas de mutualisation des places de stationnement, le nombre total de places exigibles sera réduit de 20%.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

### **2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Les normes de production des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne

pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Il pourra être demandé que leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, n'excède pas 5%.

### **3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION**

***Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires***

Il sera prévu **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

***Stationnement des véhicules motorisés pour les autres constructions destinées à l'habitation***

Il sera prévu au minimum **1 place** par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à **65 m<sup>2</sup>**.

Il sera prévu au minimum **1,7 place par logement dont une couverte** d'une surface dit de plancher supérieure à **65 m<sup>2</sup>**.

***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu au minimum **0,75 m<sup>2</sup>** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces.

Il sera prévu 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

***Cas particuliers : habitats adaptés***

Pour l'application des règles du présent titre 3

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.



#### **4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

##### ***Stationnement des véhicules motorisés***

Il sera prévu au maximum **1 place** par chambre.

#### **5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX**

##### ***Stationnement des véhicules motorisés***

Il sera prévu au maximum **1 place** par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, doit être équipé des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu **1,5 m<sup>2</sup>** pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT :**

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés :***

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.

#### **7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES COMMERCES DE PLUS DE 500 M<sup>2</sup>**

##### ***Stationnement des véhicules motorisés***

Il sera prévu au maximum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

#### **8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

##### ***Stationnement des véhicules motorisés***

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

##### ***Stationnement des deux-roues non motorisés***

Il sera prévu 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

#### **9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

##### ***Stationnement des véhicules motorisés***

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **Stationnement des deux-roues non motorisés**

Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 12 élèves.

Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.

Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

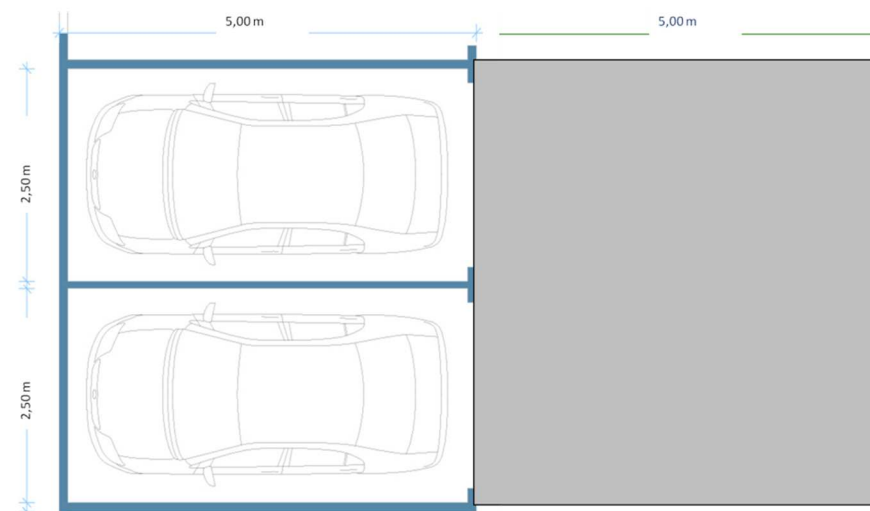
### **10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus ou dans les articles spécifiques pour chaque zone est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### **11- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.



Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00 m x 2,50 m + 5,00 m x 2,50 m de dégagement

Les dimensions des emplacements pour personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement pourront recevoir, dans la mesure du possible, des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

## ***ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**20% de la superficie** du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

### **PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

*Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

#### *ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article abrogé

#### *ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés dans la conception.

Le niveau de performance visé pour l'ensemble des bâtiments à destination d'habitation est :

- Le renforcement de 10% Bbiomax par rapport au niveau exigé par la RT en vigueur,
- Le renforcement de 10% du Cepmax par rapport au niveau exigé par la RT en vigueur.

#### *ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Le raccordement à l'ADSL ou à la fibre optique pour les constructions destinées à l'habitation ou activités de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat devra être effectué dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.