



---

**Commune d'Ormesson-sur-Marne**  
**EPT Grand Paris Sud Est Avenir**  
**Département du Val-de-Marne**

---

**Plan Local d'Urbanisme**

**Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal le 28 décembre 2015**

**Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT  
Grand Paris Sud Est Avenir le 13 février 2019**

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

**Notice de Présentation**  
**de la Modification n°2 du P.L.U.**

---

## SOMMAIRE

<b>1ère partie : Le cadre réglementaire</b>	<b>2</b>
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	2
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	2
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	3
1.4 : <u>Le bilan de la procédure de modification</u>	4
<b>2ème partie : Les objectifs et dispositions retenus</b>	<b>8</b>
2.1 : <u>Les grandes caractéristiques du projet d'aménagement</u>	8
2.2. : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	11
2.2.1 : <u>Création d'une zone dite UC</u>	11
2.2.2 : <u>Evolution de la superficie des zones modifiées</u>	13
2.3 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	13

## **1ère partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE**

### **1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne a été approuvé le 28 décembre 2015 par délibération du Conseil Municipal. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le 13 février 2019, car depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune d'Ormesson-sur-Marne a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, qui possède la compétence urbanisme.

Par l'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir du 7 janvier 2020 n° AP2020-003, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

### **1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification**

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- ✓ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'Urbanisme la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure, sur 7 mois, est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'étude au cas par cas pour la DRIEE Île-de-France (1 mois)

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEE Île-de-France (2 mois)

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur (15 jours)

Étape 4 : Arrêté du Territoire GPSEA pour la mise en enquête publique (publicité et affichage 15 jours avant l'enquête, renouvelés dans les 8 premiers jours de l'enquête)

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement (2 mois : 1 mois pour l'enquête et 1 mois pour le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur)

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U. (1 mois)

Étape 7 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

### **1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.**

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur 3 hectares au Nord-est de la commune d'Ormesson-sur-Marne, sur un 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.

Ce projet a été initié suite à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale en 2016, résultat d'un engagement entre la municipalité et l'État. Il est conduit par EpaMarne (Etablissement Public d'Aménagement), aménageur du futur quartier, qui planifie et réalise les opérations nécessaires pour acquérir et équiper les terrains afin de les rendre aptes à recevoir les constructions programmées en concertation avec la commune. EpaMarne et la ville d'Ormesson-sur-Marne ont travaillé à l'élaboration d'une Zone d'Aménagement Concerté d'Etat (ZAC) sur le site de la Plaine des Cantoux qui a été créée par arrêté préfectoral n°2019-3949 le 05 décembre 2019.

Les objectifs de cette modification du P.L.U. sont de :

- créer une zone UC correspondant au périmètre du projet d'aménagement ;
- rédiger un règlement pour la nouvelle zone UC afin d'édicter des règles adaptées permettant la réalisation du projet.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement graphique : 4.2 - plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> et 4.4 - plan de zonage - Zones urbaines Est - au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement écrit.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

#### **1.4 : Le bilan de la procédure de modification**

##### **➤ Bilan des avis des Personnes Publiques Associées**

Le projet a été transmis aux Personnes Publiques Associées. Concernant les avis des personnes publiques associées consultées, l'EPT GPSEA a reçu six avis par courrier :

<b>Personnes Publiques Associées</b>	<b>AVIS</b>
Chambre de Commerce et de l'Industrie	<ul style="list-style-type: none"><li>- Avis favorable au projet avec une réserve quant à la question de l'intégration d'activité commerciale et artisanale au sein du projet de la ZAC des Cantoux</li></ul>
Conseil Départemental du Val-de-Marne	<ul style="list-style-type: none"><li>- Attire l'attention sur le fait que le projet de la ZAC des Cantoux ne prévoit pas de réserve pour le passage d'un futur réseau de chaleur</li><li>- Informe du potentiel de site archéologique sur la ZAC</li><li>- Se félicite du parti pris concernant la gestion des eaux pluviales</li></ul>

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)	- A précisé que le dossier de modification n'était pas soumis à la CIPENAF mais au regard des enjeux de la modification, demande un complément d'informations sur le projet
DRIEA / UD94 / SPAD	- Remarques sur l'aspect des clôtures, sur le coefficient de pleine terre de 20% et sur le coefficient de biotope - Rappel du PPR argiles pour une prise en compte dans le règlement de la zone UC
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	- Aucune d'observation
UDAP Val-de-Marne	- Demande que soit rappelé au porteur de projet que tous travaux situés dans le périmètre des abords du Château d'Ormesson et de son parc (PDA) seront soumis à l'avis des ABF - Demande de modifications sur le terme des hauteurs des constructions, des toitures terrasses qui peuvent compenser les surfaces de pleine terre - Souhaite une proportion différente des dimensions des clôtures et l'intégration d'un aspect drainant des places de stationnement - Recommande d'utiliser des matériaux biosourcés et recyclables pour les futures constructions de la ZAC
Agence des Espaces Verts	/
CAUE 94	/
Conseil Régional d'Île-de-France	/
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL 94)	/
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France - UT94	/
Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	/
Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois	/
Ile de France Mobilités	/
Métropole du Grand Paris	/
Mairie de Chennevieres-sur-Marne	/
Mairie de Sucy-en-Brie	/
Mairie de la Queue-en-Brie	/
Mairie de Noisieu	/
Préfecture du Val-de-Marne	/

Concernant l'avis de la DRIEA, GPSEA a fourni comme demandé, un complément d'informations relatif à l'aménagement de la ZAC des Cantoux par un courrier en date du 27 juillet 2020.

Pour les autres remarques et pour celles concernant les objectifs de la présente modification, elles ont toutes fait l'objet d'une réponse au procès-verbal de synthèse remis au commissaire-enquêteur soit en précisant qu'elles seront prises en compte, soit dans le cas contraire, en développant les arguments, lesquels ont satisfait le commissaire-enquêteur.

### ➤ Bilan de l'enquête publique

Monsieur le Président de l'établissement public territorial "Grand Paris Sud Est Avenir" a prescrit, par arrêté n°AP2020-043 du 24 juillet 2020, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

L'enquête publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre 2020 au 1<sup>er</sup> octobre 2020 avec trois permanences du commissaire enquêteur dans les locaux du service Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne :

- le mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 12 septembre de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2019 de 14h00 à 17h00.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n°2 du P.L.U. d d'Ormesson-sur-Marne a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune et au siège de l'EPT GPSEA.

L'avis de l'enquête publique a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête :

- dans Le Parisien édition 77 du 14 août 2020.

Une seconde parution de l'avis de l'enquête publique a eu lieu dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique :

- dans Le Parisien édition 77 du 3 septembre 2020 et Les Echos du 4 et 5 septembre 2020.

Un dossier complet a été mis à disposition du public sur deux sites, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés :

- au service Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;
- à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier à Créteil.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville ([www.ormesson.fr](http://www.ormesson.fr)), sur le site de GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) ainsi que sur le site de publications administratives : <http://modification-plu-ormesson-sur-marne.enquetepublique.net>

Concernant la participation et les observations des habitants, 4 observations ont été recueillies en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur. Les registres mis à disposition du public comportent :

- au service Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne : 4 observations ;
- à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil : aucune observation ;
- sur le registre dématérialisé et l'adresse mail : aucune observation.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 13 octobre 2020 à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune et de Grand Paris Sud Est Avenir. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis le 19 octobre 2020 par le Territoire par mail puis par courrier le 22 octobre 2020.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 24 octobre 2020 son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

Il a délivré un **avis favorable sans réserve, assorti de trois recommandations** :

- Que le P.L.U. intègre toutes les remarques et propositions faites par les personnes publiques associées.
- L'utilisation individuelle intensive et patente de la voiture en ville, devrait, à l'occasion de l'ouverture de ce nouveau secteur d'habitation et ses abords, inciter la commune, dans le cadre de sa reconquête d'un espace public plus écologique et plus apaisé, à notamment revisiter ses relations avec Ile-de-France Mobilités, pour une meilleure desserte en et hors ZAC de ses autobus.
- Qu'afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement publics et/ou à la parcelle, devront recevoir des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



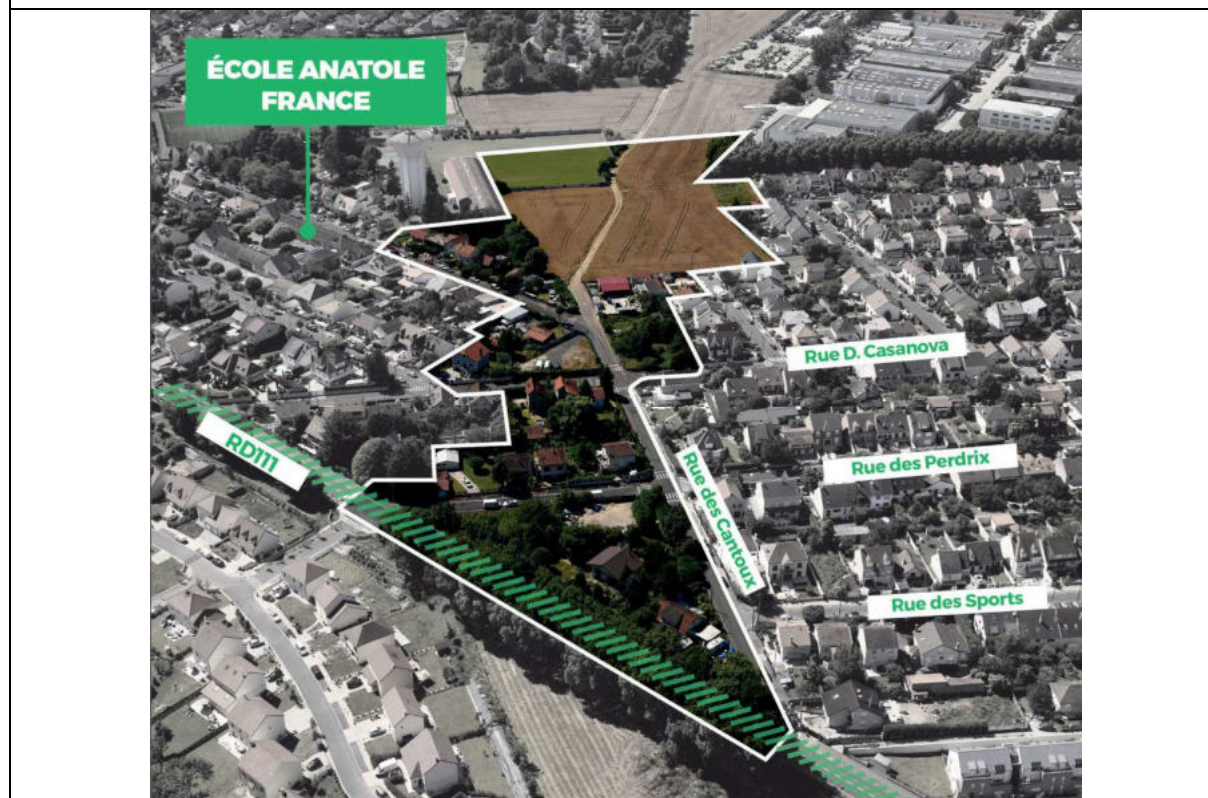
## 2ème partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

### 2.1 : Les grandes caractéristiques du projet d'aménagement

La création de la Zone d'Aménagement Concerté sur le terrain de la Plaine des Cantoux permettra d'accompagner le développement de la commune d'Ormesson-sur-Marne. Il s'agit de faire face aux enjeux que rencontre la Ville en se fixant divers objectifs :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale et des besoins de la ville.
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
- Développer une programmation d'équipement public nécessaire au développement des opérations à venir.
- Participer aux continuités et déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.
- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement.
- Veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions, en cohérence avec les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Photo aérienne du périmètre du projet sur le secteur de la plaine des Cantoux



Une concertation préalable auprès des habitants a été menée en 2018, et a reposé sur trois éléments :

- La sensibilisation des habitants au moyen d'une publication et par voie de communiqué dans la presse locale.
- L'organisation d'une exposition en Mairie, destinée à expliquer le projet et à recevoir les avis sur le registre de concertation, disponible pendant toute la durée de l'exposition.
- Le dépôt d'un registre en Mairie, disponible aux heures d'ouverture du public, ouvert à tous et comprenant le rappel des objectifs poursuivis en sollicitant l'avis des citoyens.

Trois réunions publiques, deux ateliers participatifs, une balade urbaine, des rencontres avec différents acteurs de la ville et du quartier ont eu lieu tout au long de la concertation.

De plus, pour permettre aux habitants de s'approprier le projet, une concertation numérique sous forme d'une plateforme de jeu en ligne a été mise en place. L'internaute pouvait découvrir le quartier au travers d'une maquette en 3D et s'immerger dedans. Il pouvait modifier différents éléments de la ville tels que les voiries, les espaces verts, la hauteur des bâtiments, ..., mais tous les changements étaient soumis à des contraintes budgétaires et aux réglementations environnementales et urbanistiques. Ainsi, il pouvait voir au cours de sa construction, les impacts carbone, économiques, esthétiques, ... de ses propositions.

Les grandes caractéristiques du projet d'aménagement sont :

➔ Pour les formes urbaines :

- Construire environ 360 nouveaux logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées.
- Rechercher l'exemplarité architecturale et environnementale.
- Trouver une cohérence urbaine et paysagère avec les futurs projets environnants.

➔ Pour les espaces publics :

- Favoriser les espaces verts et les corridors écologiques existants.
- Structurer de nouveaux espaces par le paysage, en créant des espaces publics en adéquation avec les besoins des habitants actuels et futurs.

➔ Pour les déplacements :

- Mailler le quartier de façon naturelle et efficace grâce à une fluidité viaire facilitant la desserte du quartier.
- Apaiser la traversée de l'avenue du Pince-Vent en liant le quartier à la future opération sur le secteur du Golf.
- Concevoir des modes de déplacements doux continus entre les quartiers et vers les communes environnantes.

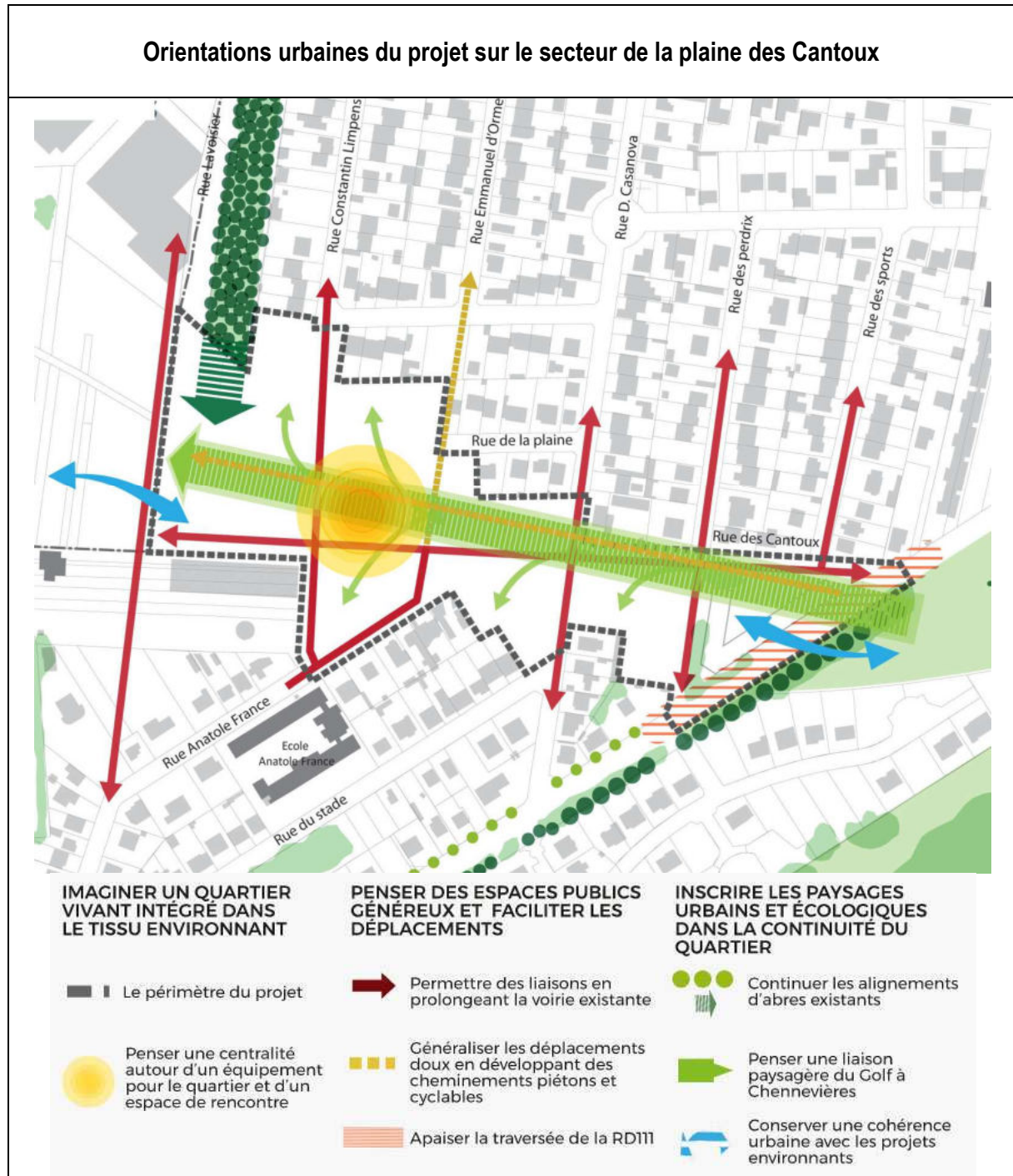
➔ Pour la programmation :

- Intégrer un nouvel équipement public scolaire dans le quartier.

- Imaginer un mobilier urbain qui permette des espaces de rencontres entre les habitants du quartier.

Enfin, pour permettre la réalisation de ce projet d'envergure sur la commune d'Ormesson-sur-Marne, une politique d'acquisition du foncier à l'amiable est en cours par l'intermédiaire de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France). Par ailleurs, les terrains qui devaient accueillir l'ex-autoroute A87 dite Voie de Desserte Orientale (VDO) et qui faisaient l'objet d'un emplacement réservé dans l'ancien P.O.S. ont été acquis par l'EpaMarne.

### Orientations urbaines du projet sur le secteur de la plaine des Cantoux



## **2.2 : Les modifications apportées au plan de zonage**

### **2.2.1 : Création d'une zone dite UC**

En vue de permettre la réalisation de la ZAC sur le secteur appelé « la Plaine des Cantoux », suite à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale en 2016, le zonage du P.L.U. en vigueur doit faire l'objet d'une évolution. Il s'agit, en effet de permettre la réalisation d'environ 360 logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées et d'une école élémentaire.

A ce titre, la commune a souhaité réaliser une nouvelle zone avec un règlement adapté pour permettre la mise en œuvre de cette ZAC. Une nouvelle zone UC a donc été créée en regroupant une partie de la zone UAb et de la zone AUb le long de la rue des Cantoux, ainsi que la parcelle n°AK 117 située en zone UBa, rue Anatole France.

Pour rappel, la zone UA a vocation à accueillir le futur centre-ville d'Ormesson-sur-Marne ainsi que des centralités complémentaires. Il s'agit aujourd'hui de secteurs accueillant des logements individuels, quelques logements collectifs, des commerces de proximité, des services ainsi que des équipements administratifs. Cette vocation sera amplifiée. La zone UA est composée de deux secteurs :

- Le secteur UAa est situé de part et d'autre de l'avenue du général de Gaulle et en partie au nord de la RD111. Ce secteur est destiné à l'habitat mixte individuel et collectif et de quelques commerces de proximité.
- Le secteur UAb est situé en entrée de ville Ouest et Est. Le niveau de desserte en transports en commun existant ou futur est important. Ce secteur est essentiellement constitué d'un habitat pavillonnaire.

➡ *Le secteur UAb concerné par cette modification se situe à l'Est de la commune. Il s'agit de parcelles accueillant essentiellement des pavillons individuels entre la rue des Cantoux et la RD 111, en limite des zones UBa et AUb.*

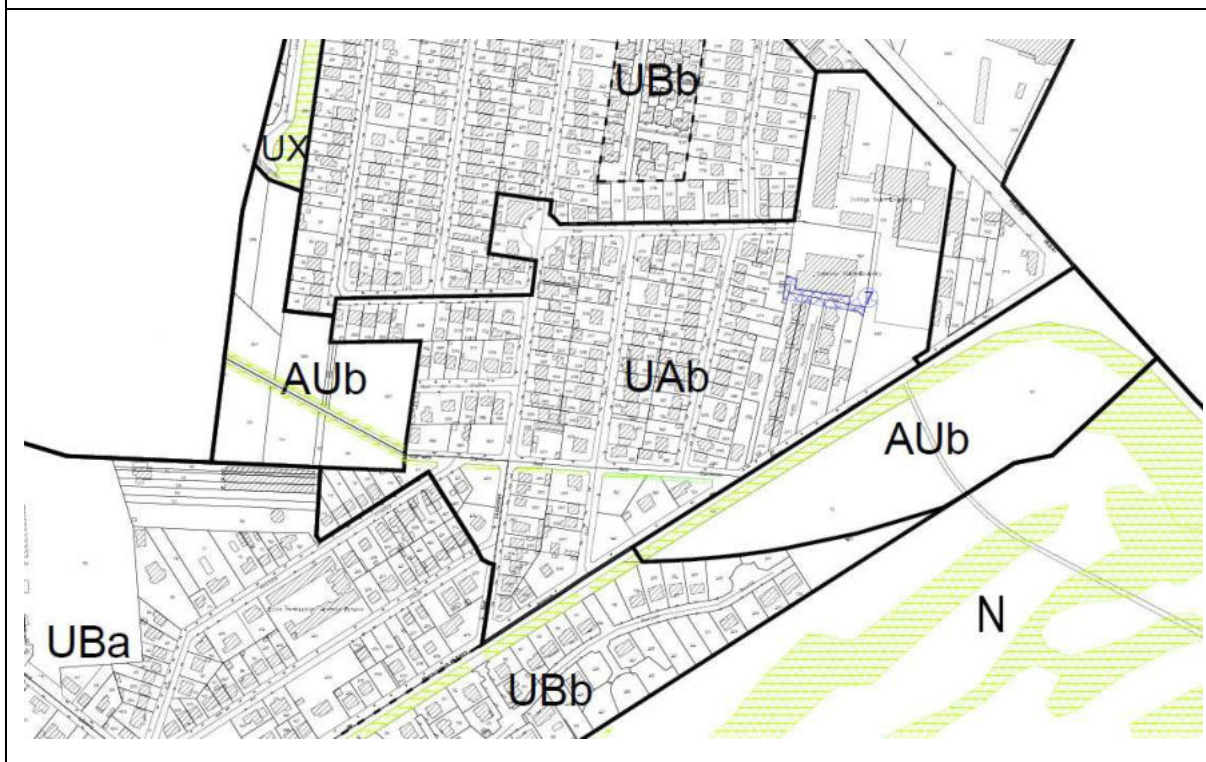
Pour rappel, la zone AU a pour vocation de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipements et services au sein d'opération à forte valeur environnementale. Il s'agit aujourd'hui de secteurs non urbanisés et non équipés, destinés à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de Z.A.C. La zone AU est composée de deux secteurs :

- Le secteur AUa, « Les Châtelets », est situé à l'extrême Ouest de la commune au niveau de la rue du Pont de Chennevières. Il s'agit d'un secteur boisé accueillant ponctuellement des maisons individuelles. Ce secteur correspond à l'ancien tracé de l'ex VDO.
- Le secteur UAb est situé en entrée de ville Est sur deux sites : l'un le long de la RD 111 et l'autre à la fin de la rue des Cantoux, limitrophe avec la commune de Chennevières-sur-Marne. Il s'agit d'espaces vierges aujourd'hui cultivés. Ils correspondent également à l'ancien tracé de l'ex VDO.

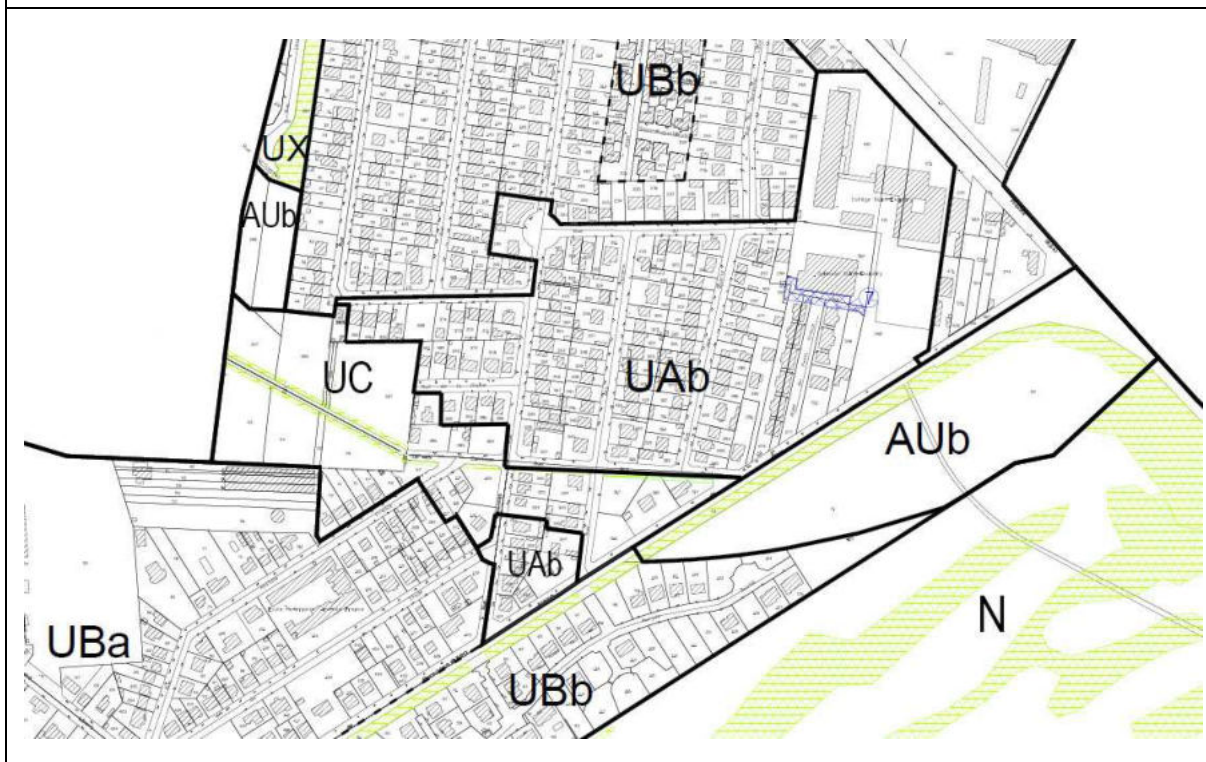
➡ *Le secteur UAb concerné par cette modification se situe à l'Est de la commune. Il s'agit des parcelles non urbanisées situées à la fin de la rue des Cantoux. Néanmoins, tout le secteur n'est pas intégré en zone UC. Les deux parcelles au Nord, limitrophes à zone UX, sont maintenues en zone AUb.*

A noter que ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation dite « Les Cantoux – Pince Vent ». Le changement de zone pour ce secteur répond aux objectifs de cette OAP.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 28 décembre 2015



Extrait du projet zonage



## 2.2.2 : Evolution de la superficie des zones modifiées

Zones du P.L.U.	Surface des zones du P.L.U. approuvé le 28 décembre 2015	Surface des zones après modification	Variation	
UAb	30,2 ha	28,5 ha	- 16 400 m <sup>2</sup>	- 5,6%
UBa	135,1 ha	135,1 ha	- 342 m <sup>2</sup>	- 0,03%
AUb	5,5 ha	3,9 ha	- 16 262 m <sup>2</sup>	- 31%
UC	—	3,3 ha	+ 33 004 m <sup>2</sup>	+ 100%

## 2.3 : Les modifications apportées au règlement

Pour rappel, en vue de permettre la réalisation de la ZAC sur le secteur appelé « la Plaine des Cantoux », suite à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale en 2016, le zonage du P.L.U. en vigueur doit faire l'objet d'une évolution. Il s'agit, en effet de permettre la réalisation d'environ 360 logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées et d'une école élémentaire.

La création de la nouvelle zone dite UC, qui regroupe une partie de la zone UAb et de la zone AUb, permet l'élaboration d'un règlement adapté pour permettre la mise en œuvre de cette ZAC. Ce nouveau règlement s'est appuyé sur les règles déjà édictées en zones UA (dont la vocation est d'accueillir le futur centre-ville d'Ormesson-sur-Marne) et AU (dont la vocation est de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipements et services au sein d'opération à forte valeur environnementale). Néanmoins, certains articles ont été modifiés pour permettre la mise en œuvre de cette ZAC. De plus, ce nouveau règlement a été réalisé dans le respect de l'OAP « Les Cantoux – Pince Vent » dont les objectifs sont les suivants :

- Construire de nouveaux logements, contribuant à la réalisation de l'objectif de nombre de logements sociaux en application de la Loi ALUR et du Contrat de mixité sociale, et des équipements publics en fonction des besoins.
- Créer une véritable liaison verte rue des Cantoux comme indiqué au SDRIF, notamment via des aménagements propices au développement de la biodiversité (alignements d'arbres, plantations tapissantes, ...).

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

### Articles UC 1 et UC 2 : objectifs visés

Les articles UC 1 et UC 2 sont identiques aux règles édictées en zones UA et AU puisqu'il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux logements, d'équipements et de services au sein d'un nouveau quartier devant s'intégrer dans le tissu environnant.

### 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 autorisées, 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.

### Article UC 3 : objectifs visés

L'article UC 3 est identique aux règles édictées dans toutes les zones urbaines. Le mode d'accès et les largeurs des voies préconisées sont adaptés au futur projet d'aménagement.

Les dimensions des voies sont en effet relativement importantes afin d'assurer la sécurité et le confort des déplacements de tous, véhicules légers comme piétons et cyclistes.

Les raquettes de retournement faciliteront les déplacements ordinaires comme l'accès aux véhicules d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

### 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 : objectifs visés**

L'article UC 4 est identique aux règles édictées dans toutes les zones urbaines car les règles afférant aux réseaux reprennent celles des différents gestionnaires afin de protéger au mieux les ressources naturelles que sont l'eau et l'air.

Les rejets vers les réseaux sont réduits afin de respecter les règles supra-communales et prendre en considération le PPRI. Le règlement départemental d'assainissement fixe le débit de fuite maximum à 2 l/s/ha.

Le maintien des systèmes de dépollution classiques auxquels viennent s'ajouter des techniques alternatives aussi performantes permettent d'assurer la meilleure qualité possible des eaux de ruissellement issues des parkings.

Les règles concernant les déchets doivent permettre d'encadrer leur collecte sans générer de nuisances liées au bruit ou aux odeurs.

#### **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 débourbeur 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'usager. 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.

---

<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 5 : objectifs visés**

L'article UC 5 est abrogé par la loi ALUR.

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

Article abrogé

### **Article UC 6 : objectifs visés**

L'article UC 6 diffère des zones UA et AU en autorisant différents types d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin d'offrir une morphologie urbaine variée au sein du futur quartier.

### **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 : objectifs visés

L'article UC 7 diffère des zones UA et AU essentiellement au niveau de la largeur des retraits qui est inférieure.

Il s'agit de donner une souplesse d'implantation avec néanmoins des retraits minimum imposés en cas de recul des constructions par rapport aux limites séparatives afin de limiter les troubles de voisinages, et assurer également des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclairage et d'ensoleillement.

### 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 : objectifs visés

L'article UC 8 diffère des zones UA et AU seulement au niveau de la largeur des retraits qui est légèrement inférieure.

Il s'agit de donner une souplesse d'implantation avec néanmoins des retraits minimum imposés entre deux constructions afin d'assurer des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclairage et d'ensoleillement.

### 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 : objectifs visés

L'article UC 9 est identique aux zones UAb et AU.

Il s'agit de maintenir un pourcentage d'emprise au sol qui permet d'encadrer et maîtriser la densification de ce nouveau quartier tout en préservant un cadre environnemental de qualité grâce notamment aux aménagements paysagés des espaces non construits.

### 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 : objectifs visés

L'article UC 10 maintient une hauteur identique à la zone UA, mais les règles sur la bande de 15 m imposée et les gabarits d'enveloppe ont été supprimées.

Il s'agit de donner une souplesse dans la conception des constructions en recommandant les épannelages pour que ces nouvelles constructions s'intègrent au mieux au tissu urbain environnement.

### 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 : objectifs visés

L'article UC 11 diffère peu des zones UA et AU.

L'obligation de toit pentu a été supprimée afin d'offrir une plus grande souplesse dans la conception des constructions. Mais il est rappelé que ces nouvelles constructions devront être étudiées pour s'intégrer au mieux au tissu urbain environnement.

### 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 épandage 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 : objectifs visés**

L'article UC 12 est identique aux zones UA et AU excepté pour le nombre de place par les constructions destinées à l'habitation pour permettre d'assurer le stationnement de l'ensemble des futurs véhicules au sein du nouveau quartier. Ainsi, la surface de plancher a augmenté passant de 40 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup> et le nombre de place par logement a diminué passant de 2 à 1,7 pour les surfaces de plancher supérieures à 65 m<sup>2</sup>.

Le nombre de places exigibles respectent les règles du PDUIF. La géométrie des places est définie pour offrir un maximum des comforts aux futurs utilisateurs.

**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'État, 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.

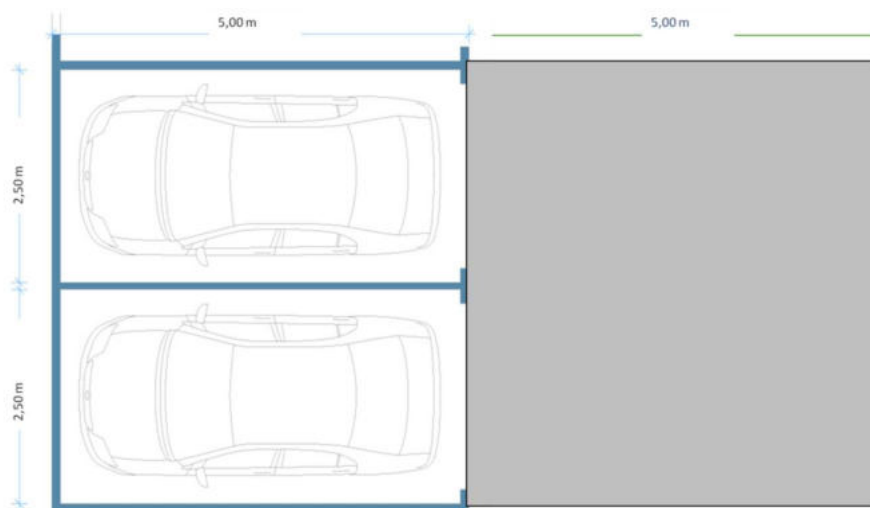
## **10 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

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 : objectifs visés

L'article UC 13 est identique à la zone UA.

En maintenant un taux de pleine terre à 20% de la superficie du terrain, il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération l'obligation de densification inscrit dans l'OAP Cantoux avec un minimum de 35 logements / hectare (cette densité inclut les espaces dédiés aux équipements) comme l'exige le SDRIF.

## 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 : objectifs visés**

L'article UC 14 est abrogé par la loi ALUR.

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

Article abrogé

### Article UC 15 : objectifs visés

L'article UC 15 est identique aux zones urbaines.

La ville souhaite, en effet, que la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions soit assurée et que ce projet intègre la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

### 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 : objectifs visés

L'article UC 16 est identique aux zones urbaines.

Il s'agit d'assurer la meilleure couverture numérique possible de ce nouveau quartier afin de faciliter les échanges électroniques d'informations comme le développement du télétravail.

### 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.