

4. RÈGLEMENT

4.1- Règlement écrit

Dossier arrêté en Conseil Municipal le :

14/12/2023

Dossier approuvé en Conseil Municipal
le :

26/09/2024

Montévrain

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1. <i>Champ d'application du plan</i>	7
2. <i>Division du territoire en zones.....</i>	7
3. <i>Dispositions particulières.....</i>	8
4. <i>Autres dispositions applicables.....</i>	9
5. <i>Périmètres et servitudes applicables sur le territoire</i>	11
6. <i>Définitions pour l'application des règles.....</i>	13
7. <i>Dispositions applicables aux mares et plans d'eau, éléments de patrimoine et ensembles patrimoniaux</i>	26
Dispositions applicables aux mares et plans d'eau.....	26
Dispositions applicables à la bande inconstructible le long des cours d'eau	26
Dispositions applicables aux vues remarquables.....	27
Dispositions applicables au patrimoine	27
8. <i>Emplacements réservés.....</i>	33
9. <i>Polarités commerciales identifiées en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme</i>	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	36
<i>Uh1 Affectation des sols et destinations des constructions.....</i>	36
1. Occupations du sol interdites	36
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	37
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	37
<i>Uh2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....</i>	39
4. Implantation des constructions.....	39
5. Volumétrie des constructions.....	40
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	41
<i>Uh3 Équipements et réseaux.....</i>	47
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	47
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	48
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	50
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	55
<i>Ue1 Affectation des sols et destinations des constructions</i>	55
1. Occupations du sol interdites	55
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	56
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	56
<i>Ue2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....</i>	57
4. Implantation des constructions.....	57
5. Volumétrie des constructions.....	58
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	59

<i>Ue3 Équipements et réseaux</i>	65
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	65
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	66
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 68	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	73
<i>Um1 Affectation des sols et destinations des constructions</i>	73
1. Occupations du sol interdites	73
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	74
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	75
<i>Um2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère</i>	75
4. Implantation des constructions.....	75
5. Volumétrie des constructions.....	77
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	78
<i>Um3 Équipements et réseaux</i>	83
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	83
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	84
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 87	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	94
<i>Ur1 Affectation des sols et destinations des constructions</i>	94
1. Occupations du sol interdites	94
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	94
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	95
<i>Ur2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère</i>	96
4. Implantation des constructions.....	96
5. Volumétrie des constructions.....	97
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	98
<i>Ur3 Équipements et réseaux</i>	105
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	105
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	106
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 108	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	112
<i>Up1 Affectation des sols et destinations des constructions</i>	112
1. Occupations du sol interdites	112
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	112

3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	113
<i>Up2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....</i>	<i>113</i>
4. Implantation des constructions.....	113
5. Volumétrie des constructions.....	115
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	116
<i>Up3 Équipements et réseaux.....</i>	<i>122</i>
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	122
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	123
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 125	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	128
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	129
<i>Uc1 Affectation des sols et destinations des constructions.....</i>	<i>129</i>
1. Occupations du sol interdites	129
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	129
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	130
<i>Uc2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....</i>	<i>131</i>
4. Implantation des constructions.....	131
5. Volumétrie des constructions.....	132
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	133
<i>Uc3 Équipements et réseaux</i>	<i>139</i>
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public	139
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	140
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 142	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	146
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	147
<i>Ux1 Affectation des sols et destinations des constructions.....</i>	<i>147</i>
1. Occupations du sol interdites	147
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	147
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	148
<i>Ux2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère</i>	<i>148</i>
4. Implantation des constructions.....	148
5. Volumétrie des constructions.....	149
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	150
<i>Ux3 Équipements et réseaux.....</i>	<i>154</i>
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	154
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	154
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 157	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	160

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	161
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	162
<i>AU1. Affectation des sols et destinations des constructions.....</i>	<i>162</i>
1. Occupations du sol interdites	162
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	162
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	163
<i>AU2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère</i>	<i>163</i>
4. Implantation des constructions.....	163
5. Volumétrie des constructions.....	164
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	165
<i>AU3 Équipements et réseaux.....</i>	<i>168</i>
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	168
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	169
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 171	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	175
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	176
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	177
<i>A1 Affectation des sols et destinations des constructions</i>	<i>177</i>
1. Occupations du sol interdites	177
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	177
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	179
<i>A2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....</i>	<i>179</i>
4. Implantation des constructions.....	179
5. Volumétrie des constructions.....	180
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	181
<i>A3 Équipements et réseaux</i>	<i>182</i>
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	182
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	183
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 184	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	184
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	185
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	186
<i>N1 Affectation des sols et destinations des constructions</i>	<i>186</i>
1. Occupations du sol interdites	186
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	187
3. Mixité sociale et fonctionnelle.....	190
<i>N2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère.....</i>	<i>191</i>
4. Implantation des constructions.....	191
5. Volumétrie des constructions.....	192
6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords.....	193

<i>N3 Équipements et réseaux</i>	197
7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	197
8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	198
9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 200	
10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	202

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Montévrain est divisé en :

Zones urbaines :

- La zone Uh : zone urbaine mixte du centre-bourg ;
- La zone Ue : zone urbaine péricentre ;
- La zone Um : zone urbaine mixte comprenant les sous-secteurs suivants :
 - o Uma : zone de transition entre le bourg et le pôle gare ;
 - o Umb : zone de transition entre Uma et Umg
 - o Umg : zone à proximité de la gare RER du Val d'Europe ;
 - o Umz : zone à l'articulation de l'Avenue de la Société des Nations et de l'Avenue de l'Europe ;
 - o Umu : zone à proximité de la gare RER Val d'Europe à densité renforcée
- La zone Ur : zone urbaine mixte à requalifier, à dominante pavillonnaire
- La zone Up : zone urbaine à dominante pavillonnaire ;
- La zone Uc : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire situé dans un cadre naturel à préserver ;
- La zone Ux : zone urbaine à dominante économique.

Zone agricole :

- La zone A : zone agricole

Zone naturelle ;

- La zone N : zone naturelle à préserver et comprenant les secteurs suivants :
 - o NI : espaces naturels à vocation de loisirs dont le sous-secteur Nlc : espaces naturels à vocation de loisirs et de camping
 - o Ns : espaces naturels à vocation de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour des activités d'hébergement touristique et d'évènementiel ;
 - o Nsa : espaces naturels à vocation de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité pour une Aire d'accueil des gens du voyage.
 - o Nzh : espaces naturels constituant des zones humides « avérées » au sens des enveloppes d'alerte de la DRIEAT.

Les documents graphiques comportent également :

- Des Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement

d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4.

- **Des emplacements réservés aux voies* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.151-41 du Code de l'urbanisme.** La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les emplacements réservés, sauf exceptions prévues à l'article L.433-1 et R.433-1 du Code de l'urbanisme.
- **La localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :** les éléments et ensembles patrimoniaux protégés, les alignements d'arbres, les vues remarquables, les milieux humides, les secteurs de jardins, les secteurs paysagers et les cœurs d'îlots.
- **La localisation des linéaires commerciaux où les changements de destination des rez-de-chaussée sont soumis aux dispositions des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.**
- **La localisation de la bande de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.**
- **La localisation des espaces protégés par la bande de protection des berges des cours d'eau et des plans d'eau, en application des dispositions de l'article L.113-29 du Code de l'urbanisme.**
- **La localisation du périmètre de bonne desserte en transport en commun, défini en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.151-35 et 36) et du PDUIF.**
- **La localisation des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au sens de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.**
- **Les autres dispositions représentées sur le règlement graphique.**

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Adaptations mineures :

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des

parcelles* ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, sauf si le plan de prévention des risques naturels (PPRN) en dispose autrement.

En application des dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'inondation de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU et sauf mentions contraires ou précisions dans les règles applicables à chaque zone, sont néanmoins autorisées :

- Les extensions du bâti existant ;
- Les surélévations du bâti, dans la limite des murs existants.

L'autorisation ne peut être accordée que si :

- Les travaux ont pour objet de rendre la construction plus conforme aux règles méconnues ;
- Les travaux sont étrangers à ces règles.

Risques de mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La majeure partie des zones de la ville de Montévrain présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au Rapport de présentation du présent PLU. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

4. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES

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

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

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;

- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- Article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions ;
- Article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher ;
- Article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits ;
- Article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ;
- Article R.111-25 relatif aux normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'Etat ;
- Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement ;
- Article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains
- Articles R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

D'autres articles au sein des dispositions du Code de l'urbanisme peuvent être applicables sur le territoire couvert par le PLU.

Application des règles au terrain après division

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **toutes les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront applicables à chaque terrain* issu de la division.**

Application des règles sur un terrain situé dans plusieurs zones*

Lorsque qu'un terrain est situé dans plusieurs zones définies au plan de zonage, le projet de construction ou d'aménagement, les constructions ou parties de constructions situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres aux zones où elles sont implantées.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

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

5. PERIMETRES ET SERVITUDES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme

Le territoire de la commune de Montévrain est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) en application de l'article R.151-52-8 ;
- Les zones de préemption correspondant aux Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements en application de l'article L.113-14 du Code de l'urbanisme de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et IV du livre Ier du code minier ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral relatif au risque d'exposition au plomb conformément aux dispositions de l'article R. 151-53-6 du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L113-16 du Code de l'urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP).
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R 421-17-1, les ravalements sont soumis à déclaration préalable ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du Code général des impôts ;

Documents annexés au PLU en application des articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme

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

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Le règlement de publicité approuvé le 27 février 2014 en application de l'article L581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'environnement (Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, PPRI).

6. DEFINITIONS POUR L'APPLICATION DES REGLES

Abri de jardin*

Sont considérés comme des abris de jardins les constructions légères d'une emprise au sol* inférieure à 8m² et d'une hauteur* inférieure à 3, 50 mètres de haut.

Accès*

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain* d'assiette du projet. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Alignement*

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

Annexe*

Sont considérées comme des annexes*, les constructions secondaires, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale*.

Les annexes* doivent être implantées selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale* avec qui elles entretiennent un lien fonctionnel, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale*.

Arbre de haute tige*

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

Baie*

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

Ne constitue pas une baie* :

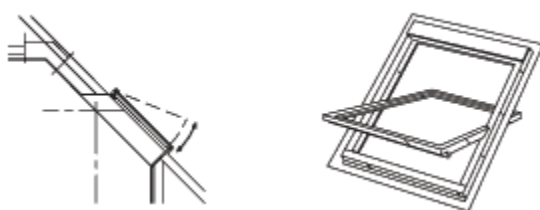
- Une ouverture, en toiture ou en façade*, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie* ;
- Une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- Les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Balcon*

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie* en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons* sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol*, ainsi que dans le calcul des retraits aux limites séparatives et dans le calcul du recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Châssis de toit*

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



Chaussée*

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

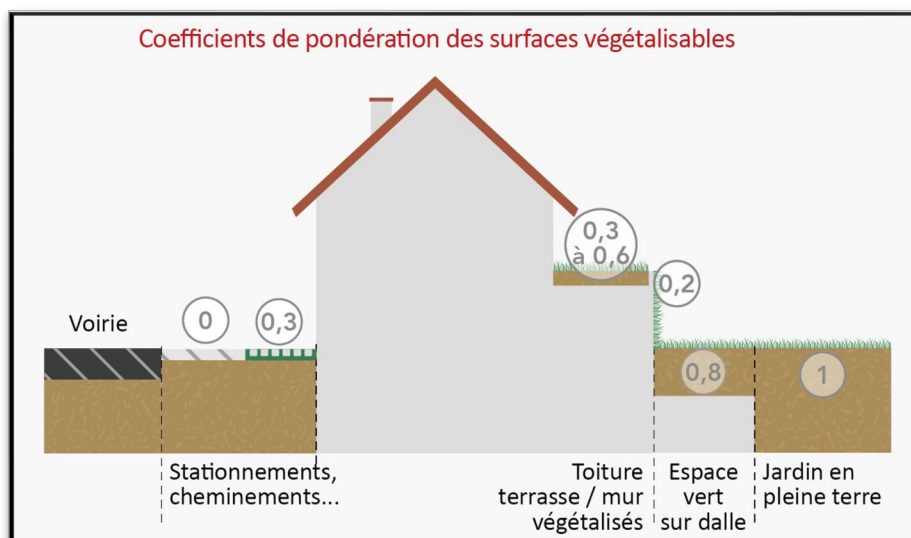
Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)*

Le Coefficient de Biodiversité par Surface ou CBS permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur le terrain* de l'emprise du projet. Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{espaces végétalisés} / \text{surface du terrain}$$

La surface des espaces végétalisés est calculée à partir des différents types de traitement du sol du terrain (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle, toiture-terrasse végétalisée etc.). La formule suivante permet de calculer la surface des espaces végétalisés :

$$\text{Espaces végétalisés} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$



Construction*

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante *

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale*

Une construction est considérée comme principale si elle remplit, par sa destination, l'essentiel des fonctionnalités présentes et qu'elle représente, par son volume, la construction la plus importante sur le terrain considéré. Ainsi, une construction à vocation d'habitation constitue une construction principale par rapport à une annexe* ou un abri de jardin*.

Constructions de second rang*

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

Contigu*

Des constructions* ou terrains* sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon* ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations*

Destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)
Exploitations agricoles et forestières	<u>Exploitation agricole</u> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. <u>Exploitation forestière</u> : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<u>Logement</u> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. <u>Hébergement</u> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail</u> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. <u>Restauration</u> : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. <u>Commerce de gros</u> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. <u>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. <u>Cinéma</u> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques

Destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)
	mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :</u> constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. (Constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public...) <u>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</u> constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie...) <u>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :</u> équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <u>Salles d'art et de spectacles :</u> constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)
	<u>Equipements sportifs :</u> équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. <u>Lieux de culte</u> <u>Autres équipements recevant du public :</u> équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination (lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaire	<u>Industrie :</u> constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. (Activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.) <u>Entrepôt :</u> constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. <u>Bureau :</u> constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. <u>Centre de congrès et d'exposition :</u> constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. <u>Cuisine dédiée à la vente en ligne.</u>

Division parcellaire*

Constitution de nouvelles parcelles* délimitées à l'intérieur d'une propriété dans le cadre d'une vente d'une ou plusieurs parties. Les terrains* créés par division peuvent être à bâtir ou bien rester nus.

Domaine public*

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

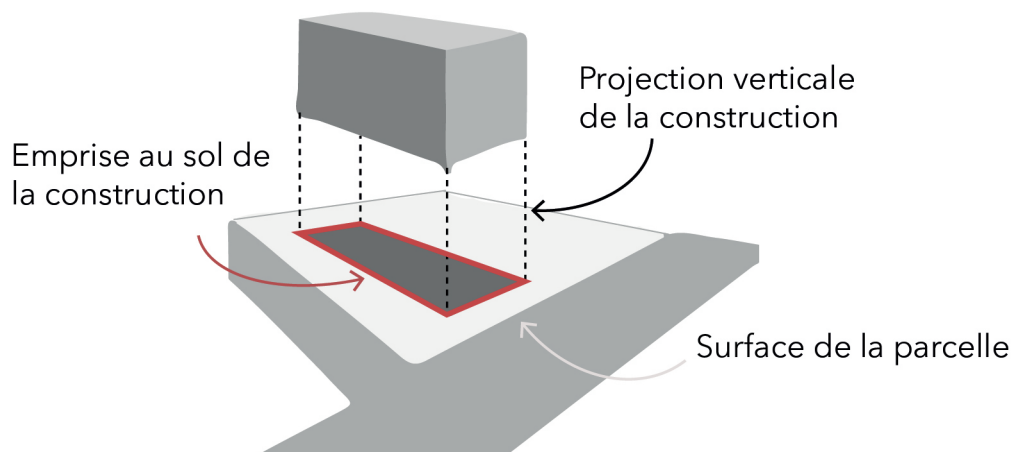
- Domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- Domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- Domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- Domaine public naturel et domaine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

Emprise au sol*

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **Le coefficient d'emprise au sol** est un coefficient fourni par la commune permettant de définir la surface au sol d'un terrain* constructible. La surface au sol constructible d'un terrain* est égale au CES multiplié par la surface du terrain*.

Les balcons*, piscines et rampes extérieures sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol*. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les terrasses ayant une hauteur inférieure à 0.60 mètres à compter du sol avant travaux, les sous-sols totalement enterrés et les abris de jardins* (dans la limite d'un abri de jardin* par terrain*).

Emprises publiques* et voies*



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

Espaces libres*

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

Espace vert*

Les espaces verts sont constitués par des terrains* aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur minimale de 30 centimètres et par des abris de jardins* ne reposant pas sur une dalle béton. La surface de ces terrains* doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre*

Sont considérés comme espaces verts de pleine terre les espaces non construits ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils ne comportent que le passage éventuel des réseaux enterrés. La surface de ces espaces doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension* – surélévation*

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

Façade* - pignon*

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel*. Un mur-pignon est une façade. Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Front bâti*

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement* sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti* par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle

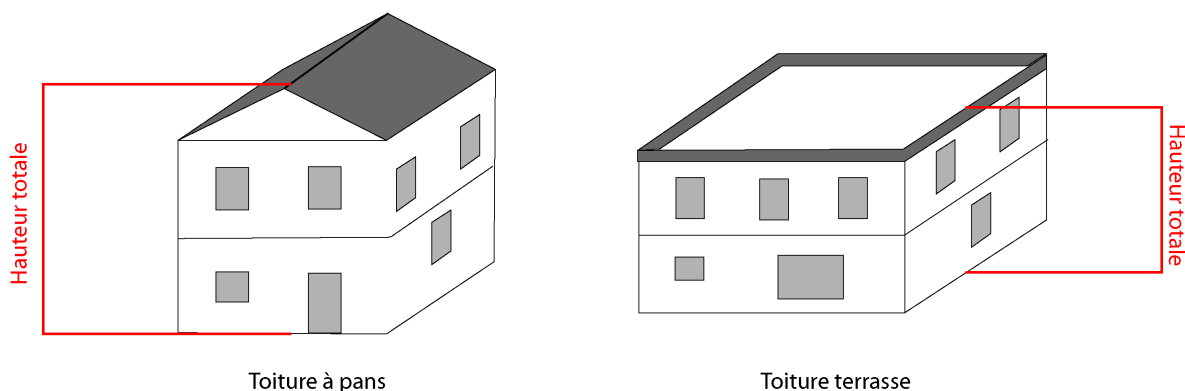
Haie vive*

La haie vive est une haie large et touffue où les arbres ne sont pas taillés (à la différence de la « haie basse »). Elle est constituée d'arbustes de différentes essences et ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Hauteur*

La hauteur totale d'une construction*, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasse en attique.



Lorsque le terrain* d'assiette du projet présente une pente, la hauteur totale de la construction* est calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire de chacune des façades. Ainsi, il est fait une moyenne entre les côtes du terrain naturel avant travaux, prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment, pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade.

Dans tous les cas, la différence entre la plus petite et la plus haute des façades ne peut excéder plus de 3 mètres à l'égout.

Impasse*

Une impasse* est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès* à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

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

Liaison douce*

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

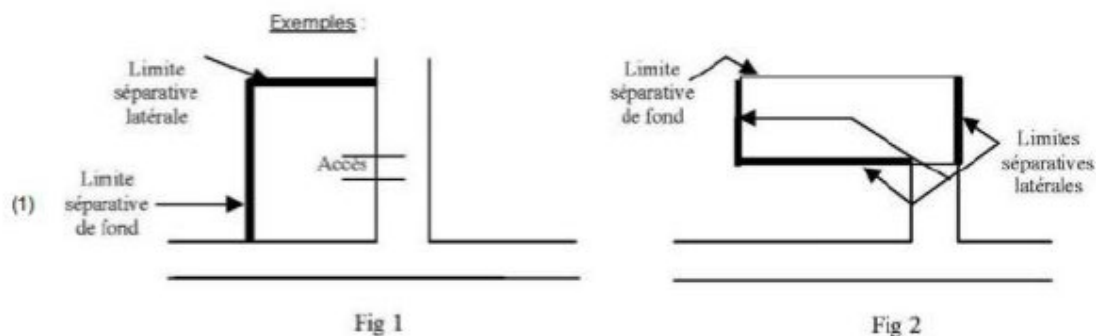
Limite séparative*

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

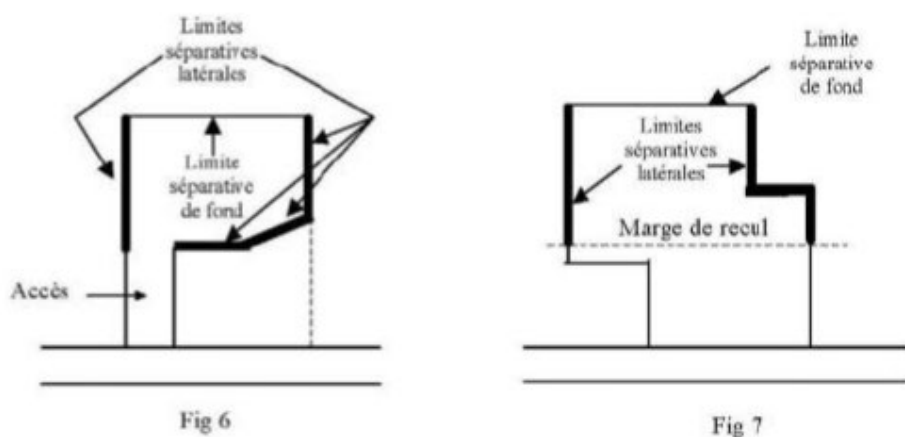
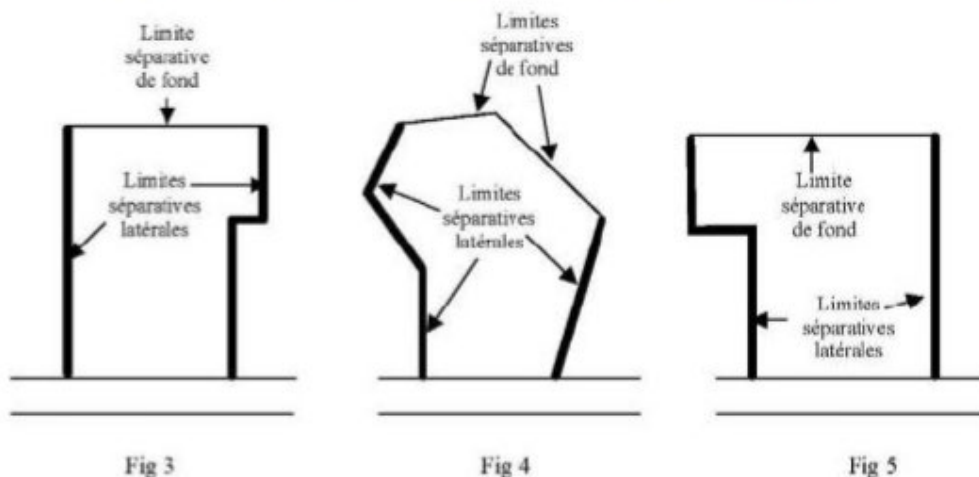
En se référant à un terrain* présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives, tout comme la limite opposée à la voie (limite séparative de fond). Dans l'acception courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative* tout côté de terrain* séparant deux unités

foncières y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures. N'est pas regardée comme une limite séparative, la limite entre une unité foncière et l'emprise publique ou la voie.

DEFINITION DES LIMITES LATÉRALES ET DE FOND DE PARCELLES SELON LA CONFIGURATION DES TERRAINS

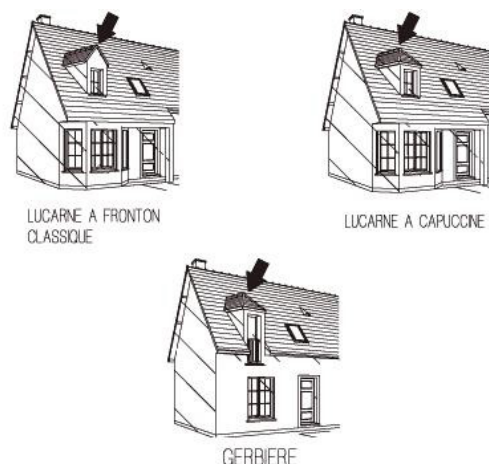


(1) Dans le cas d'un terrain en angle, la limite séparative de fond est définie par rapport à l'accès principal



Lucarne*

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



Opération d'aménagement d'ensemble*

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

Parcelle*

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété et sont identifiées par un numéro et une section.

Recul par rapport à l'alignement*

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques* ou des voies* publiques ou privées. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique*, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons* et débords exclus) et ces emprises publiques* ou voies*.

Retrait par rapport aux limites séparatives

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

Saillie*

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade* d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher*. Les saillies dépassant le plan d'une façade* de plus de 20cm sont interdites en surplomb des emprises publiques*. Des dérogations peuvent être prévues pour les Isolations Thermique par l'Extérieur dans la limite de 30 centimètres.

Sol naturel*

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

Surface de vente*

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires en stand ou par correspondance.

Surface de plancher*

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain* ou unité foncière*

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

Vues directes *

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade* où se trouve la baie*, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie*, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie*, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Pour l'application des distances à respecter entre les constructions sur un même terrain, l'implantation des constructions est différente selon que les façades comportent des baies* créant des vues directes ou indirectes.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes :

- Les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- Les ouvertures des pièces dont la hauteur* sous plafond n'excède pas 1,80m ;
- Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;

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

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MARES ET PLANS D'EAU, ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX

Dispositions applicables aux mares et plans d'eau

Les mares et plans d'eau (y compris les bassins de rétention d'eaux pluviales) repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés. Pour ce faire, en sus des dispositions applicables au sein de chacune des zones du présent PLU, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs concernés.

Outre les interdictions relatives à la zone en cause, sont interdits :

- La plantation d'espèces invasives ;
- Toute construction* ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone ;
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
- La plantation d'espèces invasives ;
- La plantation de haie mono spécifique ;
- La plantation d'espèces non locales ou horticoles.

L'aménagement de ces secteurs peut être soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'Environnement ;

Dispositions applicables à la bande inconstructible le long des cours d'eau

L'article L.113-29 du Code de l'urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer en espaces de continuités écologiques des éléments des trames vertes et bleues (...), qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ».

Les berges de cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être préservées et remises en bon état :

- Dans une bande de 7 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau, toutes les constructions* sont interdites, autres que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- L'objectif de ces espaces est la restauration des structures végétales humides qui bordent le cours d'eau et l'atteinte d'une bonne qualité des cours d'eau ;
- La plantation d'espèces invasives, de haies mono-spécifiques ou d'espèces non locales ou horticoles est prohibée dans ces espaces.

Y sont cependant autorisés les actions, aménagements ou travaux permettant la remise au jour et la renaturation des cours d'eau. Y sont également autorisés les travaux d'entretien des ouvrages de canalisation du cours d'eau.

Dispositions applicables aux vues remarquables

Les vues remarquables repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Toute implantation de construction* ou installation de nature à porter atteinte, intégralement ou en partie, à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique est interdite.

La hauteur maximale des constructions* fixée par le présent document pour chacune des zones pourra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour la préservation des vues remarquables.

Dispositions applicables au patrimoine

L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

Conformément aux dispositions des articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme :

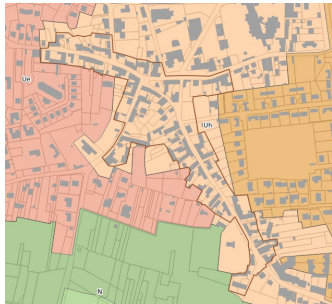
Dispositions applicables aux ensembles patrimoniaux

- La démolition des éléments constituant un ensemble patrimonial identifié sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable ;
- Les travaux d'aménagement, de rénovation, d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), ou d'extension* sur les constructions* et les ensembles patrimoniaux à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions*.

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine

- La démolition des éléments de patrimoine (villas, murs à protéger, fours à chaux ...) identifiés sur le règlement graphique est interdite ;
- Les travaux d'aménagement, de rénovation, d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), ou d'extension sur les éléments de patrimoine à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions.
- Sur les murs à protéger identifiés au plan de zonage, la création de portails ou d'ouvertures est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'insèrent de façon harmonieuse dans la construction et ne remettent pas en cause sa pérennité.

Liste des éléments de patrimoine (bâtiment ou ensemble de bâtiments) repérés sur le règlement graphique

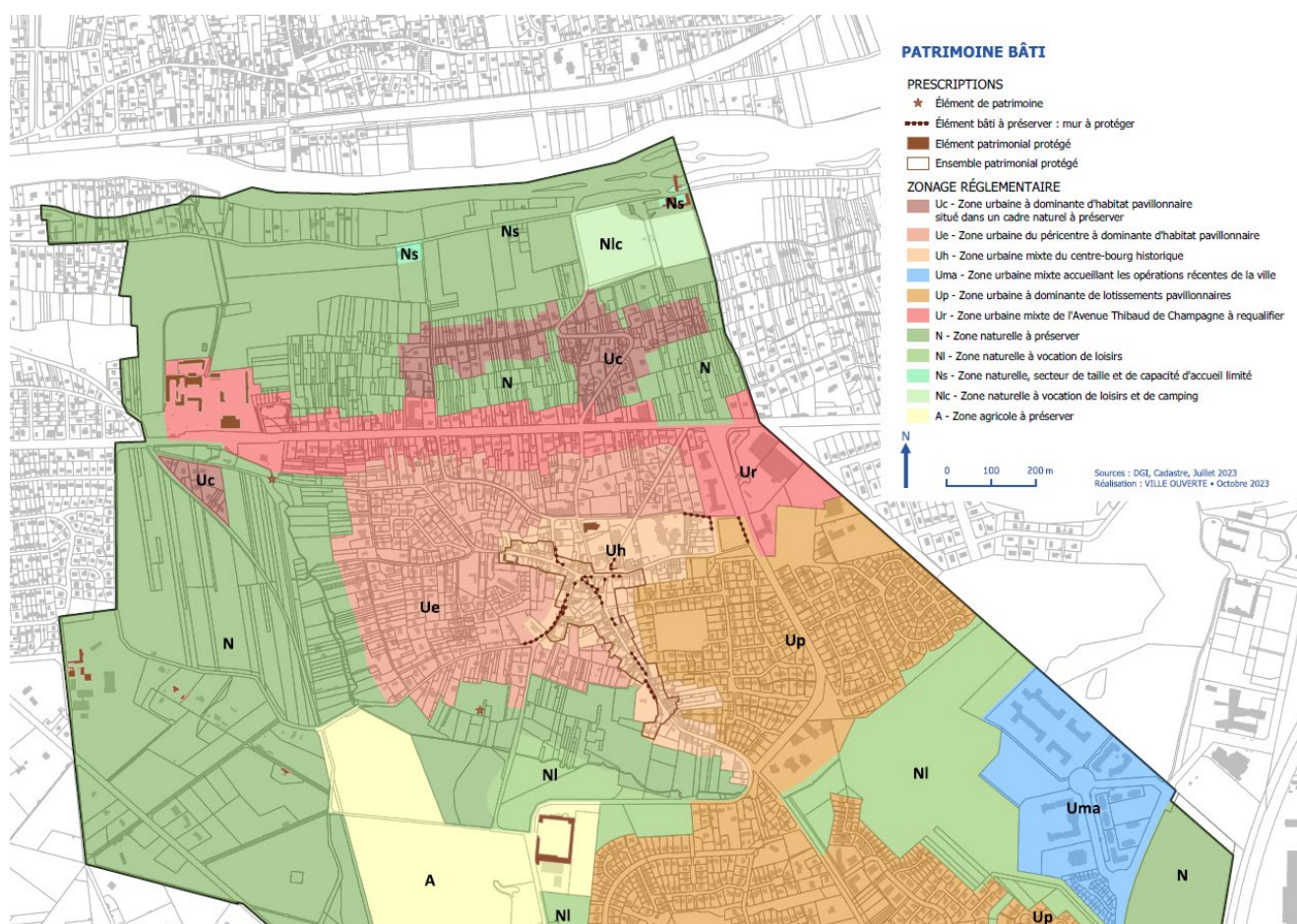
N°	Type de construction	Localisation	Photo
1	Bourg historique	Rue Bonne Mouche, Rue Jules Hemet, Rue du Pressoir, Rue Mauregard, Rue du Puits du Gué	
1	Église Saint-Rémy	Rue de L'Église	
2	Villa	9 rue Mauregard	

N°	Type de construction	Localisation	Photo
3	Villa	9 rue du Puits du Gué	
4	Ferme	31 rue Bonne Mouche	 
5	Ecole d'Alembert (ancienne ferme de la Folie)	RD.934	  

N°	Type de construction	Localisation	Photo
6	Ferme des Corbins	Rue du Puits du Gué	
7	Moulin de Quincangrogne	Ancien chemin de Meaux- Chemin de Quincangrogne	 
8	Villa	Entre l'avenue de Montévrain et le chemin du Mollard (Bois de Chigny)	

N°	Type de construction	Localisation	Photo
9	Château de la Grange au Bois	24 bis Avenue Raymond Poincaré, Lagny-sur- Marne	
10	Villa	Avenue des Chalets (Bois de Chigny)	
11	Villa	Avenue des Chalets (Bois de Chigny)	

N°	Type de construction	Localisation	Photo
12	Pont Jeanne d'Arc	Chemin du pont Jeanne d'Arc	
13	Four à chaux	Chemin des Fours à Chaux	

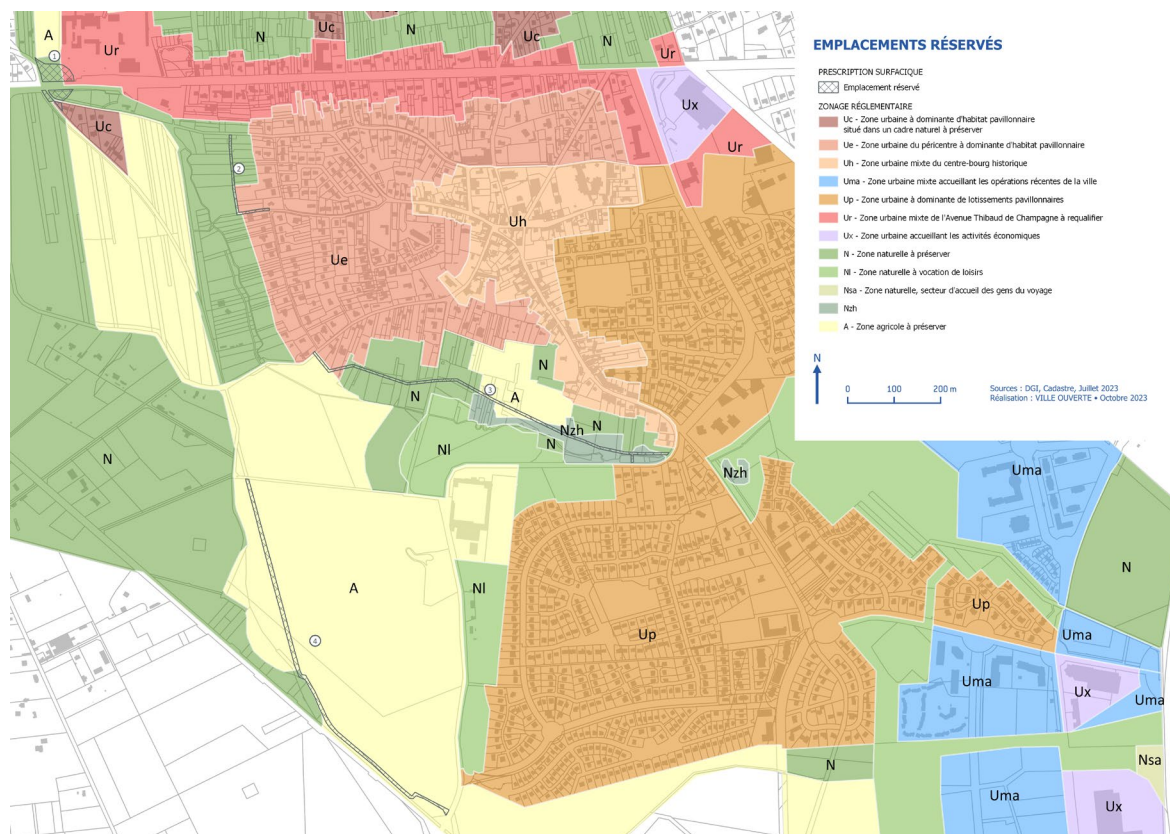


8. EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés aux voies* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.151-41 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage.

La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés dans le tableau ci-dessous. Les constructions* sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les emplacements réservés, sauf exceptions prévues à l'article L.433-1 et R.433-1 du Code de l'urbanisme.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement de voirie	Commune	3 741m ²
2	Mise en œuvre d'un chemin d'exploitation pour l'entretien du réseau d'assainissement	Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire	1 198 m ²
3	Mise en œuvre d'un chemin d'exploitation pour l'entretien du réseau d'assainissement	Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire	4 214 m ²
4	Aménagement d'une liaison douce	Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire	6 310 m ²



9. POLARITES COMMERCIALES IDENTIFIEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage comprend des secteurs de polarités commerciales dans lesquels des règles d'implantation préférentielle s'appliquent.

Ces secteurs, identifiés au plan de zonage, sont :

- Le secteur du Clos du Chêne qui est un pôle commercial d'importance de niveau structurant ;
- Le secteur du Fort Mardi qui est un pôle commercial d'importance de niveau intermédiaire.

Pour ces deux secteurs, les règles d'implantation préférentielle s'appliquent aux ensembles commerciaux, aux magasins de détail et aux drives. Ces dispositions ne concernent pas les magasins de gros, l'hôtellerie-restauration, les activités de loisirs, les concessionnaires automobiles et les sites de vente de production agricole liés à une exploitation locale.

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

Les aires de stationnement visiteurs des commerces compris entre 300 et 1 000m² de surface de vente* doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain.

Dans le pôle commercial du Clos du Chêne identifié au plan de zonage :

Ce pôle a vocation à accueillir les commerces de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle pour des achats lourds ou dont l'implantation n'est pas possible dans les pôles de centralité urbaine compte-tenu de leur gabarit ou contraintes d'accessibilité et d'approvisionnement. Ce pôle accueille préférentiellement des commerces d'une surface de vente minimale de 300 m².

Dans le pôle commercial du Fort Mardi identifié au plan de zonage :

Ce pôle a vocation à accueillir les commerces de fréquentation hebdomadaire ou occasionnelle pour des achats lourds ou dont l'implantation n'est pas possible dans les pôles de centralités urbaines compte-tenu de leur gabarit ou contraintes d'accessibilité et d'approvisionnement. Ce pôle accueille préférentiellement des commerces d'une surface de vente minimale de 300 m².

Des dispositions complémentaires s'appliquent dans chaque zone pour l'implantation de constructions à destination de commerce. Le Bourg et l'Ecoquartier constituent des centralités qui ont vocation à accueillir tous types de commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 300 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

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

UH1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- La suppression des cellules commerciales en rez-de-chaussée et la transformation en logements des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente* ;
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'autres hébergements touristiques.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Dans les secteurs de jardin, dans les cœurs d'îlots et dans les espaces paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions de l'article 6 relatives à leur aménagement (« Aspect et qualité environnementale des constructions et de leur abord »).

En outre, la zone Uh présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Dispositions relatives à la mixité sociale

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction* de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;

- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Le long des linéaires commerciaux à préserver identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale doit être préservée et développée. Le long de ces axes, le changement de destination des locaux situés au rez-de-chaussée vers les destinations « habitat » et « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » est interdit.

UH2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions* nouvelles seront implantées à l'alignement* des voies* et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Un recul peut être admis dans les cas suivants :

- Si la construction* projetée concerne une extension* ou une surélévation* d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction* projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Si la longueur de la façade* est supérieure à 12 mètres. Dans ce cas, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade* sont autorisés afin de permettre une animation architecturale ; dans ce cas la continuité du front bâti* devra être assurée par une clôture, selon les dispositions de l'article 6 relatives aux clôtures ;
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement* ou en retrait par rapport à l'alignement* des voies* et des emprises publiques* existantes ou à créer.
- A l'exception des garages, les annexes* doivent s'implanter en recul, de manière à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques*.

L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade* des constructions*. En cas de débord sur l'espace public, une autorisation de voirie sera à obtenir auprès du gestionnaire de voirie concerné.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter sur maximum une limite séparative* latérale. Pour toutes les autres limites séparatives, le retrait doit être de 5 mètres minimum. Les constructions à destination d'intérêt collectif et de services publics s'implantent en retrait ou à l'alignement par rapport aux limites séparatives.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres (margelle incluse).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions* non contiguës* et en cas de vue directe* le retrait minimum autorisé est de 8 mètres ;
- Entre deux constructions* non contiguës* et sans vue directe*, le retrait minimum autorisé est de 5 mètres.

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

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés, sous réserve que la distance existante entre deux constructions* ne soit pas diminuée.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Conformément aux dispositions générales, le calcul de l'emprise au sol* s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*.

L'emprise au sol des annexes* ne pourra excéder 25m².

Une emprise au sol différente peut-être admise pour les constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions* nouvelles, l'emprise au sol* ne pourra excéder :

- De 0 à 500m² de superficie de terrain, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie du terrain*.
- De 501 m² à 800m² de terrain, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie du terrain*.
- À partir de 801 m² de terrain, l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la superficie du terrain*.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol est fixée à 50% de la superficie du terrain afin de réaliser une extension* ou une annexe* dans la limite de l'enveloppe totale définie.

Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C en cas de toitures à pentes et la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage*. En cas de toitures à terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder R+1 et la hauteur* maximale ne pourra excéder 6 mètres à l'acrotère*.

Dans un objectif d'épannelage des hauteurs et d'harmonie avec les constructions* avoisinantes, une hauteur différente pourra être imposée dans la limite de la hauteur fixée ci-dessus.

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

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Les candélabres en applique sur les façades* sont autorisés.

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

Éléments de patrimoine

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au n°7 des Dispositions générales.

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions* traditionnelles locales (vieilli et nuancé). Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...). Les couvertures de tons gris, gris-bleu, noir et ocre sont interdites. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'utilisation de l'ardoise est autorisée.

La tuile mécanique est autorisée en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Les lucarnes* et châssis de toit* doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Les pentes des versants des toitures des constructions* principales* (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 35° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'accueillir des dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire. En cas de toiture-terrasse, un pare-vue d'une hauteur* minimale d'un mètre doit masquer les installations.

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

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En bordure des emprises publiques* :

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

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (lames ou barreaux ; le festonnage est interdit),
- Soit d'un mur plein surmonté d'un couronnement.

La hauteur* des clôtures mesurées à partir du sol naturel*, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur* des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction*.

Les clôtures bordant un sentier piéton ou un parc public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive* d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres et devront prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées pour permettre le passage de la petite faune.

La réfection des murs de clôture anciens, qu'ils soient ou non repérés sur le plan de zonage, se fera à l'identique.

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

En limite séparative* :

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

Les clôtures doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées pour permettre le passage de la petite faune.

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

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront à hauteur de 50 % des normes définies ci-dessous parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes

natives du Bassin Parisien » annexé au présent règlement. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre*. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes dans la mesure où elles ne présentent pas de risques phytosanitaires et où elles ne font pas obstacle au positionnement de la construction projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables aux aires de stationnement en surface

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

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

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

Dispositions applicables en matière d'espaces verts de pleine terre

Pour les constructions* nouvelles, la part d'espaces verts de pleine terre* ne pourra être inférieure à :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 0 et 500 m², les terrains doivent comporter au moins 40% d'espaces verts de pleine terre* ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 501 et 800 m², les terrains doivent comporter au moins 50% d'espaces verts de pleine terre* ;
- Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m², les terrains doivent comporter au moins 60% d'espaces verts de pleine terre.

Pour les constructions* existantes* à la date d'approbation du PLU, la part d'espaces verts* ne pourra être inférieure à 40% de la surface du terrain. La part d'espaces verts de pleine terre* ne pourra être inférieure à 30% de la surface du terrain.

Coefficient de Biodiversité par Surface

Le Coefficient de Biodiversité par Surface permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur le terrain* de l'emprise du projet. Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{espaces végétalisés} / \text{surface du terrain}$$

La surface des espaces végétalisés est calculée à partir des différents types de traitement du sol du terrain (espaces verts de pleine terre, espaces verts, toiture végétalisée, surface semi-perméable, voir le tableau ci-dessous.). La formule suivante permet de calculer la surface des espaces végétalisés :

$$\text{Espaces végétalisés} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$

Pour les constructions* nouvelles principales, dans la zone Uh, un Coefficient de Biodiversité par Surface* est attendu sur le terrain de la manière suivante :

- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre définie selon la taille des terrains ;
- Des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité définies selon la taille des terrains.

Pour les constructions* nouvelles, le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à :

- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 0 et 500 m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à 0,5 ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 501 et 800 m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à 0,6 ;
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 800m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à 0,7.

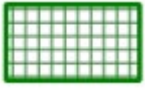
La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Type d'espace végétalisé	Coefficient applicable
Espaces verts de pleine terre	1
Surface semi-perméable (pavés joints ouverts...)	0.3
Espaces verts*	0.8
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimale de 30 cm	0.6
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur inférieure à 30 cm	0.2

Éléments de paysage

Conformément aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux éléments de paysage présents dans la zone :

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zones ou milieux humides, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Cœurs d'îlots (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les cœurs d'îlots à préserver, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent conserver leur aspect végétal prédominant : pour chaque terrain* concerné, leur superficie doit être maintenue en espaces libres, perméables, zones ou milieux humides, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées. Sont cependant autorisés : - Les extensions des constructions* existantes principales* (dans la limite de 30% de la surface de plancher non renouvelable) ; - Les annexes* à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ; - Les piscines non couvertes et les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres. - Les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour

		la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Secteurs paysagers (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction* et des logements, végétalisation du bâti ...).

UH3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces* et raccourcis piétons. Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès*.

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

En application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

Les normes de stationnement s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;
- À la création d'au moins un logement ;
- Au changement de destination.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* de constructions à destination d'habitation à la condition qu'il ne soit pas créé un nouveau logement.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existantes avant travaux.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les opérations de plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements de stationnement pour les voitures supplémentaires équivalent à au moins 10% du nombre de logements total avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface. Si le nombre de places à réaliser comporte une décimale, il sera arrondi au chiffre supérieur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement*, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire qu'il s'agira de démontrer.

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la Construction et de l'Habitation. Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 mètres d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 ; - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 ou plus. - 0,5 place par logement pour les résidences service, les foyers, résidences étudiantes... - 1 place par logement pour les logements sociaux.	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	1 place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Commerces et activités de services	Pour les constructions à usage de commerces de détail, d'artisanat et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, il n'est pas fixé de règle Pour les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Pour toutes les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil.	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Destinations et usages des sols	Equipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction*, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public* pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone Ue est une zone mixte à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle constitue le péricentre du Bourg.

UE1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente* ;
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'autres hébergements touristiques.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Dans les secteurs de jardin, dans les cœurs d'îlots à protéger dans les espaces paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions de l'article 6 relatives à leur aménagement ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

En outre, la zone Ue présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UE2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies* et emprises publiques*.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

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

Dans la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade* des constructions*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en retrait, de 5m minimum.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il existe, sur un fond voisin, une construction* existante implantée en limite séparative présentant un pignon aveugle. Dans ce cas uniquement, la construction* projetée peut s'implanter en limite séparative de manière à masquer le pignon de la construction* existante. Dans le cas où plusieurs constructions* situées sur des fonds voisins sont implantées en limites séparatives et présentent des pignons* aveugles, la construction* projetée ne peut s'implanter que sur une de ces limites séparatives. Vis-à-vis des autres limites, l'implantation de la construction* adoptera le recul mentionné ci-dessus. Pour les constructions existantes* déjà implantées sur une limite séparative, le recul existant vis-à-vis de la seconde limite devra être maintenu, même en présence d'un pignon* aveugle.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres (margelle incluse).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions* non contiguës* et en cas de vue directe* le retrait minimum autorisé est de 8 mètres ;
- Entre deux constructions* non contiguës* et sans vue directe*, le retrait minimum autorisé est de 5 mètres.

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

Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés, sous réserve que la distance existante entre deux constructions* ne soit pas diminuée.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Les constructions* respecteront une emprise au sol* minimale de 100 m². L'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25 m². Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*. Une emprise au sol* différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol* des constructions* nouvelles ne pourra excéder :

- Pour les terrains de 0 à 500 m² de terrains, l'emprise au sol* ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain*.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 501 m², l'emprise au sol* ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain* ;

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol est fixée à 40% de la superficie du terrain afin de réaliser une extension* ou une annexe, dans la limite de l'enveloppe totale définie.

Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C en cas de toitures à pentes et la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage*. En cas de toitures à terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder R+1 et la hauteur* maximale ne pourra excéder 6 mètres à l'acrotère*.

Dans un objectif d'épannelage des hauteurs* et d'harmonie avec les constructions* avoisinantes, une hauteur différente pourra être imposée.

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

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

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Les candélabres en applique sur les façades* sont autorisés.

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

Éléments de patrimoine

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions du n°7 des Dispositions générales.

Intégration des dispositifs de publicité

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

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions* traditionnelles locales (vieilli et nuancé). Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...). Les couvertures de tons gris, gris-bleu, noir et ocre sont interdites. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'utilisation de l'ardoise est autorisée.

La tuile mécanique est autorisée en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau. Les lucarnes* et châssis de toit* doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions* principales* (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°. Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées ou de prévoir des dispositifs de production d'énergie solaire, de contribuer au confort ou à l'isolation thermique de la construction*, de s'inscrire de façon qualitative dans le paysage environnant, en harmonie notamment avec le traitement des toitures des constructions* situées à proximité.

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

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En bordure des emprises publiques* :

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

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

La réfection des murs de clôture anciens, qu'ils soient ou non repérés sur le plan de zonage, se fera à l'identique. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction*.

Les clôtures bordant un sentier piéton ou un parc public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive* d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre et devront prévoir des ouvertures de 15x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées, pour permettre le passage de la petite faune.

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

En limite séparative* :

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

Dans tous les cas, les clôtures ou grillagées doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

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

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale, et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront à hauteur de 50% parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien » annexé au présent règlement. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre*. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes dans la mesure où elles ne présentent pas de risques phytosanitaires et où elles ne font pas obstacle au positionnement de la construction projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables aux aires de stationnement en surface

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

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

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

Dispositions applicables en matière d'espaces verts de pleine terre

Pour les constructions* nouvelles, la part d'espaces verts de pleine terre* ne pourra être inférieure à :

- Pour les terrains* d'une superficie comprise entre 0 et 500 m², les terrains* doivent comporter au moins 50% d'espaces verts de pleine terre* ;
- Pour les terrains* d'une superficie supérieure à 501 m² les terrains* doivent comporter au moins 60% d'espaces verts de pleine terre* ;

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, la part d'espaces verts * ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain*. La part d'espaces verts de pleine terre* ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain*.

Coefficient de Biodiversité par Surface

Le Coefficient de Biodiversité par Surface permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur le terrain* de l'emprise du projet. Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{espaces végétalisés} / \text{surface du terrain}$$

La surface des espaces végétalisés est calculée à partir des différents types de traitement du sol du terrain (espaces verts de pleine terre, espaces verts, toiture végétalisée, surface semi-perméable, voir le tableau ci-dessous). La formule suivante permet de calculer la surface des espaces végétalisés :

$$\text{Espaces végétalisés} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$

Pour les constructions* nouvelles principales, dans la zone Ue un Coefficient de Biodiversité par Surface* est attendu sur le terrain* de la manière suivante :

- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre* définie selon la taille des terrains* ;
- Des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité définie selon la taille des terrains*.

Pour les constructions* nouvelles à destination d'habitation, le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à :

- Pour les terrains* d'une superficie comprise entre 0 et 500 m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à 0,6 ;
- Pour les terrains* dont la superficie est supérieure à 501 m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* ne pourra être inférieur à 0,7 ;

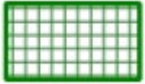
La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Type d'espace végétalisé	Coefficient applicable
Espaces verts de pleine terre	1
Surface semi-perméable (pavés joints ouverts...)	0.3
Espaces verts*	0.8
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimale de 30 cm	0.6
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur inférieure à 30 cm	0.2

Éléments de paysage

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés (EBC), conformément à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ;

		- Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Secteurs paysagers (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres* perméables, zones ou milieux humides, espaces verts, ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité
Cœurs d'îlots (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les cœurs d'îlots à préserver, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent conserver leur aspect végétal prédominant : pour chaque terrain* concerné, leur superficie doit être maintenue en espaces libres, perméables, zones ou milieux humides, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; Sont cependant autorisés : - Les extensions des constructions existantes principales* (dans la limite de 30% de la surface de plancher non renouvelable) ; - Les aménagements et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; - Les annexes* à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;

		- Les piscines non couvertes et les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
--	--	---

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

UE3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée* doit avoir une largeur minimum de 4m ;

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

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

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m sauf si l'entrée et la sortie sont dissociés.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales devront être conformes aux normes édictées par le règlement d'assainissement communautaire de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe.

Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle* et jusqu'en limite de propriété.

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

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

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

En application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

Les normes de stationnement s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;
- À la création d'au moins un logement ;
- Au changement de destination

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* de constructions à destination d'habitation à la condition qu'il ne soit pas créé un nouveau logement.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements sociaux, logements locatifs intermédiaires, établissements accueillant des personnes âgées et résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Dans une aire non-collective, il pourra être demandé, dans un souci de sécurité routière et de bon fonctionnement de la circulation des voies ouvertes au public, un dégagement de 6m par 2,30m sur le terrain.

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 places de stationnement par logement de type T1 ; - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 ou plus. - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux.	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place de stationnement par tranche de 55m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Pour les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

	Pour les constructions à usage de commerces de détail, d'artisanat et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres constructions : - 1 place pour 50m² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil.	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées

	pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.
--	--

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

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

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

UM1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Um.2.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente* ;

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les opérations de construction et d'aménagement de plus de 2 hectares situées dans les secteurs Uma et Umb dans la mesure où elles respectent un objectif de densité minimale de 80 logements à l'hectare.
- Les opérations de construction et d'aménagement de plus de 2 hectares situées dans le secteur Umg et Umz dans la mesure où elles respectent à un objectif de densité minimale de 120 logements à l'hectare.

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

- Dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions de l'article 6 relatives à leur aménagement.

En outre, la zone Um présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

Au sein des périmètres inscrits dans une Zone d'Aménagement Concerté matérialisées sur les documents graphiques, le pourcentage de logements sociaux peut être différent, sans toutefois être inférieur à :

- 34% de logements sociaux à l'échelle de la ZAC Val d'Europe ;
- 30% de logements sociaux à l'échelle de la ZAC de la Charbonnière ;
- 35% de logements sociaux à l'échelle de la ZAC Montévrain Université.

UM2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

À l'alignement* des emprises publiques et des voies*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade* des constructions*. En cas de débord sur l'espace public, une autorisation de voirie sera à obtenir auprès du gestionnaire de voirie concerné.

Un recul différent des constructions de celui défini ci-dessous par secteur peut être admis dans les cas suivants :

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

Dispositions applicables aux secteurs Uma, Umb et Umg

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

Dispositions applicables au secteur Umu

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

Dispositions applicables au secteur Umz

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

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

Un retrait différent peut être admis dans les cas suivants :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres (margelle incluse).

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

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

Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés, sous réserve que la distance existante entre deux constructions* ne soit pas diminuée.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol* des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

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

À l'exception des périmètres de Zones d'Aménagement Concerté de la Charbonnière, Val d'Europe et Montévrain Université identifiées au plan de zonage, l'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25 m².

Dispositions applicables en secteur Uma

L'emprise au sol* ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain. Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*.

Dispositions applicables dans les secteurs Umb, Umg, Umu et Umz

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

Hauteur* maximale des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

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

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

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

Dispositions applicables en secteur Uma

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 14 mètres

Dispositions applicables en secteur Umb

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 17 mètres.

Dispositions applicables en secteur Umg

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 20 mètres.

Dispositions applicables en secteur Umu

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 30 mètres. Ponctuellement, la hauteur* maximale des constructions* peut être portée à 33 mètres pour un bâtiment, cette possibilité est localisée au règlement graphique (zonage) dans le secteur légendé « secteur dans lequel la hauteur* maximale des constructions* est de 33 mètres ».

Dispositions applicables en secteur Umz

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 22 mètres.

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions* qui s'implantent à l'alignement* devront participer à la qualité urbaine des voies* par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades*. Les installations techniques liées à la construction* doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction*.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Les candélabres en applique sur les façades* sont autorisés.

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

Intégration des dispositifs de publicité

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

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions* traditionnelles locales. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'accueillir des dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire ou et d'être accessibles (terrasse d'un logement ou toit-terrasse partagé). En cas de toiture-terrasse, un pare-vue d'une hauteur* minimale d'un mètre doit masquer les installations.

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés. La pose de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) ne doit pas porter atteinte par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. En cas de toiture à pente, ils doivent être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec l'ordonnancement du bâtiment et notamment dans l'axe des ouvertures existantes en façade*.

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dispositions applicables hors des périmètres de Zone d'Aménagement Concerté de la Charbonnière, du Val d'Europe et Montévrain Université identifiées au plan de zonage.

Dans tous les cas, des ouvertures doivent être prévues de 15 cm x 15 cm minimum au niveau du sol au moins tous les 8 mètres, non grillagées, pour permettre le passage de la petite faune. Ces ouvertures ne peuvent être obturées par aucun dispositif. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

En bordure des emprises publiques :*

En cas de réalisation de clôture, celle-ci est constituée d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (lames ou barreaux ; le festonnage est interdit). Leur hauteur* ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures bordant un sentier piéton ou un parc public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive* d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre et devront prévoir des ouvertures de 15 x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées, pour permettre le passage de la petite faune.

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

En limite séparative :

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

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

Dispositions applicables dans les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté de la Charbonnière, du Val d'Europe et Montévrain Université identifiées au plan de zonage

L'effet recherché est de donner à voir le cœur d'îlot en profondeur depuis l'espace public.

En bordure des emprises publiques* et en limite séparatives*, les clôtures doivent être transparentes et sobres. Un barreaudage simple et éventuellement à claire-voie ou doublé de haies vives d'essences locales est préconisé.

Une ouverture au niveau du sol sera prévue tous les 5 mètres de clôture, de 20x20 cm pour favoriser la circulation de la petite faune.

La hauteur maximale des clôtures ne dépasse pas 1,60 mètres.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale, et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront à hauteur de 50% parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien », annexé au présent règlement. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes, dans la mesure où celles-ci ne présentent pas de risques phytosanitaires et où elles ne font pas obstacle au positionnement de la construction projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables au traitement des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 50m² de la superficie affectée à cet usage. Les parcs de stationnement et leurs voies* d'accès* situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

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

Dispositions applicables en matière d'espaces verts et de pleine terre

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dispositions applicables en secteur Uma

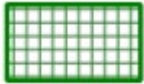
Pour toutes les constructions nouvelles, les parcelles* doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 20% au moins traités en espaces verts de pleine terre.

Dispositions applicables en secteurs Umb, Umg, Umu et Umz

Pour toutes les constructions nouvelles, les parcelles* doivent comporter au moins 15% d'espaces verts de pleine terre.

Éléments de paysage

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

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)

- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

Procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation en toiture (article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation)

À l'exception des cas mentionnés au 1° et au 2° du IV de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les projets mentionnés au II du même article (constructions et parcs de stationnement) doivent intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation en toiture selon les modalités prévues au III de l'article.

Les aires de stationnement associées aux constructions mentionnés au II de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

UM3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Dans le cas d'une voie en sens unique, la chaussée* doit avoir une largeur minimale de 3,50m ;
- Dans le cas d'une voie à double sens, la chaussée* doit avoir une largeur minimale de 4m ;

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

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

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales devront être conformes aux normes édictées par le règlement d'assainissement communautaire de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire. Toute construction*, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction* ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe.

Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle* et jusqu'en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puits et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

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

Eaux pluviales

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Dans le cas où l'excédent d'eau ne peut être rejeté dans un des bassins de rétention, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

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

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

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

Dispositions applicables au sein des ZAC Montévrain Val d'Europe et de la Charbonnière

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination*, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

Les normes de construction s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;
- À la création d'au moins un logement ;
- Au changement de destination.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* de constructions* à destination d'habitation à la condition qu'il ne soit pas créé un nouveau logement.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État *, de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement*, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire qu'il s'agira de démontrer.

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 et plus. - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux*. - 0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiantes...	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Pour les constructions à usage d'entrepôt : En fonction des besoins liés à l'activité. La mutualisation des parcs de stationnement avec les entreprises voisines doit être étudiée. Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Pour les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à destination d'hôtels et les autres hébergements touristiques : 1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

	autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil.	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Dispositions applicables dans le secteur Umu

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 ; - 1,85 places de stationnement par logement de type T3 et plus ; - 1 place par logement pour les logements sociaux. - 0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiantes ...	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place de stationnement par tranche de 55m ² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Commerces et activités de service	Pour les constructions à usage de commerce de détail : - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%. Pour les constructions à usage d'hôtel et les autres hébergements touristiques : - 1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerces).	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Dispositions applicables dans le périmètre de bonne desserte de la Gare RER de Val d'Europe

Au sein du périmètre de bonne desserte en transports en commun défini dans les documents graphiques et en application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, les règles suivantes

se substituent aux règles applicables au sein du secteur concerné pour les constructions à destination d'habitation et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Destinations*	Normes de stationnement automobile
Habitation	- Logements identifiés à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme : 0,5 place par logement - Autres logements : 1 place par logement
Bureaux	- 1 place par 45 m² de Surface De Plancher

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR est une zone urbaine mixte située au nord du Bourg, le long de l'Avenue Thibaud de Champagne, devant faire l'objet d'une requalification. Le tissu y est à dominante pavillonnaire.

UR1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ; - dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UR.2.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.
- Les constructions* à destination d'autres hébergements touristiques.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des

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

- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage

En outre, sont autorisés, sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs jardins identifiés, dans les cœurs d'îlots à protéger et dans les espaces paysagers à préserver repérés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 6.

En outre, la zone Ur présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UR2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques* et aux voies*

Les constructions* s'implantent avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques* et aux voies*.

Un recul différent peut être admis ou imposé dans les cas suivants :

- Si les constructions existantes* sur les terrains contigus sont implantés avec un retrait supérieur à 5 mètres. Dans ce cas et afin de constituer un linéaire de constructions, un recul supérieur à 5 mètres peut être imposé, en harmonie avec le recul adopté par les constructions* situées sur les terrains contigus.
- Si la construction* projetée concerne une extension* ou une surélévation* d'un bâtiment existant situé dans la marge de recul. Dans ce cas, le recul de la construction* projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
- Pour les services publics et d'intérêt collectif ;

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* s'implantent avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent peut être admis dans les cas suivants :

- Si une construction* existante située sur un terrain limitrophe avec un pignon aveugle est déjà implantée en limite séparative. Dans ce cas uniquement, la construction projetée peut s'implanter en limite séparative de manière à masquer le pignon aveugle existant. Dans le cas où plusieurs constructions situées sur des fonds voisins sont implantées en limites séparatives et présentent des pignons aveugles, la construction projetée ne peut s'implanter que sur une de ces limites séparatives. Vis-à-vis des autres limites séparatives l'implantation de la construction adoptera le recul mentionné ci-dessus. Pour les constructions existantes* déjà implantées sur une limite séparative, le recul existant vis-à-vis de la seconde limite devra être maintenu, même en présence d'un pignon aveugle.
- Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés dans le prolongement ou en retrait des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas

réduire cette distance. Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative* ou en retrait de 1m minimum.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres (margelle incluse).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions* non contiguës* et en cas de vue directe* le retrait minimum autorisé est de 8 mètres ;
- Entre deux constructions* non contiguës* et sans vue directe*, le retrait minimum autorisé est de 6 mètres.

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

Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés, sous réserve que la distance existante entre deux constructions* ne soit pas diminuée.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol* des constructions

Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*. L'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25m². Une emprise au sol* différente de celles définies ci-dessous peut être admise pour les constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions* nouvelles, l'emprise au sol* ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière*.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière* afin de réaliser une extension* ou une annexe, dans la limite de l'enveloppe totale définie.

Hauteur* maximale des constructions

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C en cas de toitures à pentes et la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage*. En cas de toitures à terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder R+1 et la hauteur* maximale ne pourra excéder 6 mètres à l'acrotère*.

Dans un objectif d'épannelage des hauteurs et d'harmonie avec les constructions* avoisinantes, une hauteur différente pourra être imposée.

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

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

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions* devront participer à la qualité urbaine des voies* par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades*. Les installations techniques liées à la construction* doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction*.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Les candélabres en applique sur les façades* sont autorisés.

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

Éléments de patrimoine

Les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques., sont soumis aux dispositions du n°7 des Dispositions générales.

Intégration des dispositifs de publicité

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

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales (vieilli et nuancé). Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...). Les couvertures de tons gris, gris-bleu, noir et ocre sont interdites. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'utilisation de l'ardoise est autorisée. La tuile mécanique est autorisée en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés. La pose de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) ne doit pas porter atteinte par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Leur implantation doit être étudiée en relation avec l'ordonnancement du bâtiment et notamment dans l'axe des ouvertures existantes en façade*.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées, ou de prévoir des dispositifs de production d'énergie solaire et de contribuer au confort ou à l'isolation thermique de la construction*, de s'inscrire de façon qualitative dans le paysage environnant, en harmonie notamment avec le traitement des toitures des constructions* situées à proximité. En cas de toiture-terrasse, un acrotère d'une hauteur* minimale d'un mètre, doit masquer les installations.

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

Clôtures *

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En bordure des emprises publiques :*

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur* maximale inférieure à 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (lames ou barreaux ; le festonnage est interdit). La hauteur* des clôtures mesurées à partir du sol naturel*, ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures bordant un sentier piéton ou un parc public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive* d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre et devront prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées pour permettre le passage de la petite faune.

Toutefois, la hauteur* des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

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

En limites séparatives :

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

Dans tous les cas, doivent être prévues des ouvertures de 15x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

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

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront, à hauteur de 50%, parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien », annexé au présent règlement. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre*. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes, dans la mesure où celles-ci ne présentent pas de risque phytosanitaire et ne font pas obstacle au positionnement de la construction* projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de service public. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables aux aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 50m² de la superficie affectée à cet usage. Les parcs de stationnement et leurs voies* d'accès* situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

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

Dispositions applicables en matière d'espaces verts de pleine terre

Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*. Une emprise au sol* différente de celles définies ci-dessous pourra être admise pour les constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Pour les constructions* nouvelles, les terrains doivent comporter au moins 50% de leur superficie traitée en espaces verts de pleine terre*.

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, les terrains doivent comporter au moins 50% d'espaces verts*. Les terrains doivent également comporter 40% d'espaces verts de pleine terre*.

Coefficient de Biodiversité par Surface

Le Coefficient de Biodiversité par Surface permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur le terrain* de l'emprise du projet. Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{espaces végétalisés} / \text{surface du terrain}$$

La surface des espaces végétalisés est calculée à partir des différents types de traitement du sol du terrain (espaces verts de pleine terre, espaces verts, toiture végétalisée, surface semi-perméable, voir le tableau ci-dessous). La formule suivante permet de calculer la surface des espaces végétalisés :

$$\text{Espaces végétalisés} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$

Pour les constructions* nouvelles principales, dans la zone Ur, un Coefficient de Biodiversité par Surface* de 0.6 est attendu sur le terrain de la manière suivante :

- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre* représentant au minimum 50% de la superficie du terrain ;
- Des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Type d'espace végétalisé	Coefficient applicable
Espaces verts de pleine terre*	1
Surface semi-perméable (pavés joints ouverts...)	0.3
Espaces verts*	0.8
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimale de 30 cm	0.6
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur inférieure à 30 cm	0.2

Éléments de paysage

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés conformément à l'article L.113 du Code de l'urbanisme.

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

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la

		surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Secteurs paysagers (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité
Cœurs d'îlots (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les cœurs d'îlots à préserver, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent conserver leur aspect végétal prédominant : pour chaque parcelle* concernée, leur superficie doit être maintenue en espaces libres, perméables, zones ou milieux humides, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées. Sont cependant autorisés : - Les extensions des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher non renouvelable) ; - Les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; - Les annexes* à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ; - Les piscines non couvertes et les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour

		la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Espaces Boisés Classés (L.113-1 du code de l'Urbanisme)		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

UR3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Dans le cas d'une voie en sens unique, la chaussée* doit avoir une largeur minimale de 3,0m ;
- Dans le cas d'une voie à double sens, la chaussée* doit avoir une largeur minimale de 4m ; - Toute voie nouvelle doivent comporter des trottoirs sur au moins 1 côté de la chaussée* d'une largeur minimum 1,5m, et doit être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- La création de voies* en impasse* est interdite, sauf impossibilité technique. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces* et raccourcis piétons.

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociés.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les

autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination*, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Les normes de construction s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;
- À la création d'au moins un logement ;
- Au changement de destination.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* de constructions* à destination d'habitation à la condition qu'il ne soit pas créé un nouveau logement. Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les opérations de plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacements de stationnement pour les voitures supplémentaires équivalent à au moins 10% du nombre de logements total avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface. Si le nombre de places à réaliser comporte une décimale, il sera arrondi au chiffre supérieur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement*, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire qu'il s'agira de démontrer.

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio et T1. - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 et plus ;	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus

	- 0,5 place par logement pour les résidences service, les foyers, résidences étudiantes... - 1 place de stationnement pour les logements sociaux	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Pour les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et les autres activités de service : 1 place pour 50 m² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerce).	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

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

Up1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article suivant ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente*.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne.
- Les constructions* à destination d'autres hébergements touristiques.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Dans les secteurs de jardins et dans les secteurs paysagers à préserver identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions relatives à leur aménagement édictées à l'article 6 ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

En outre, la zone Up présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

Up2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques*.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés dans le prolongement ou en retrait des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Lorsqu'il existe, sur un fond voisin, une construction* existante implantée en limite séparative présentant un pignon aveugle. Dans ce cas uniquement, la construction* projetée peut s'implanter en limite séparative de manière à masquer le pignon de la construction* existante. Dans le cas où plusieurs constructions situées sur des fonds voisins sont implantées en limites séparatives et présentent des pignons aveugles, la construction projetée ne peut s'implanter que sur une de ces limites séparatives. Vis-à-vis des autres limites, l'implantation de la construction adoptera le recul mentionné ci-dessus. Pour les constructions existantes* déjà implantées sur une limite séparative, le recul existant vis-à-vis de la seconde limite devra être maintenu, même en présence d'un pignon aveugle.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres (margelle incluse).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions* non contiguës* et en cas de vue directe* le retrait minimum autorisé est de 5m ;

- Entre deux constructions* non contiguës* et sans vue directe*, le retrait minimum autorisé est de 3m.

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

Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés, sous réserve que la distance existante entre deux constructions* ne soit pas diminuée.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*. Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. L'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25 m².

Pour les constructions* nouvelles, l'emprise au sol* ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain*. Sur les terrains dont la superficie est supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol maximale autorisée est de 15% de la surface du terrain.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des constructions* est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière*, afin de réaliser une extension ou une annexe, dans la limite de l'enveloppe totale définie.

Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C en cas de toitures à pentes et la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage*. En cas de toitures à terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder R+1 et la hauteur* maximale ne pourra excéder 6 mètres à l'acrotère*.

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

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

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

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Intégration des dispositifs de publicité

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

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions* traditionnelles locales (vieilli et nuancé). Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...). Les couvertures de tons gris, gris-bleu, noir et ocre sont interdites.

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

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

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées ou de prévoir des dispositifs de production d'énergie solaire, de contribuer au confort ou à l'isolation thermique de la construction*, de s'inscrire de façon qualitative dans le paysage environnant, en harmonie notamment avec le traitement des toitures des constructions* situées à proximité. Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

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

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En bordure des emprises publiques*

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

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

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

Les clôtures en limite des voies et emprises publiques* des terrains* situées rue de l'Orangerie devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

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

En limite séparative*

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

Dans tous les cas, les clôtures doivent prévoir des ouvertures de 15x15 cm, tous les 8 mètres, non grillagées.

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

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront, à hauteur de 50%, parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien » annexé au présent document. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes dans la mesure où celles-ci ne présentent pas de risque phytosanitaire et ne s'oppose pas au positionnement de la construction projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables aux aires de stationnement en surface

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

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

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

Dispositions applicables en matière d'espaces verts de pleine terre

Pour les constructions* nouvelles, la part d'espaces verts de pleine terre* ne pourra être inférieur à :

- Pour les terrains* d'une superficie comprise entre 0 et 1 000 m², les terrains* doivent comporter au moins 50 % d'espaces verts de pleine terre ;
- Pour les terrains* d'une superficie supérieure à 1 000m², les terrains* doivent comporter au moins 60% d'espaces verts de pleine terre.

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, la part d'espaces verts de pleine terre* ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain*. Les terrains comporteront également 50% de leur superficie traitée en espaces verts*.

Coefficient de Biodiversité par Surface

Le Coefficient de Biodiversité par Surface permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur le terrain* de l'emprise du projet. Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{espaces végétalisés} / \text{surface du terrain}$$

La surface des espaces végétalisés est calculée à partir des différents types de traitement du sol du terrain (espaces verts de pleine terre, espaces verts, toiture végétalisée, surface semi-perméable, voir le tableau ci-dessous). La formule suivante permet de calculer la surface des espaces végétalisés :

$$\text{Espaces végétalisés} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$

Pour les constructions* nouvelles principales, dans la zone Up, un Coefficient de Biodiversité par Surface* est attendu sur le terrain* selon la taille des terrains considérés :

- Pour les terrains* d'une superficie comprise entre 0 et 1 000 m², un Coefficient de Biodiversité par surface* de 0,6 est attendu.
- Pour les terrains* d'une superficie supérieure à 1 000 m², un Coefficient de Biodiversité par Surface* de 0.7 est attendu.

Pour les constructions* nouvelles à destination d'habitation, le Coefficient de Biodiversité par Surface* sera atteint de la façon suivante :

- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre définie selon la taille du terrain ;
- Des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

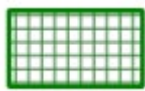
La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Type d'espace végétalisé	Coefficient applicable
Espaces verts de pleine terre	1
Surface semi-perméable (pavés joints ouverts...)	0.3
Espaces verts*	0.8

Toitures-terrasses végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimale de 30 cm	0.6
Murs, façades ou toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur inférieure à 30 cm	0.2

Éléments de paysage

Une partie de la zone est identifiée au titre des éléments de paysage à mettre en valeur, conformément à l'article L.151-23. Pour ces secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Cœurs d'îlots (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		- Les cœurs d'îlots à préserver, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent conserver leur aspect végétal prédominant : pour chaque parcelle* concernée, leur superficie doit être maintenue en espaces libres, perméables, zones ou milieux humides, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; Sont cependant autorisés :

		- Les extensions des constructions* existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher non renouvelable) ; - Les aménagements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; - Les annexes* à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ; - Les piscines non couvertes et les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.
Secteurs paysagers (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction* et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

Up3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

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

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination*, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Les normes de stationnement s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;
- À la création d'au moins un logement ;
- Au changement de destination

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* de constructions à destination d'habitation à la condition qu'il ne soit pas créé un nouveau logement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet, ou dans son environnement immédiat.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

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

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements sociaux, de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 ; - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 et plus. - 1 place par logement pour les Logements Locatifs Sociaux*	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	- 1 place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Pour les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Pour les autres sous-destinations : - 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Uc1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc.2 ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente* ;
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions* à destination d'autres hébergements touristiques.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions

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

- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Dans les secteurs de jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions relatives à leur aménagement édictées à l'article 6.

En outre, la zone Uc présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

Uc2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques*.

Un recul différent peut être admis dans les cas suivants :

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

Dans la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade* des constructions*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent peut-être admis dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il existe, sur un fond voisin, une construction* implantée en limite séparative présentant un pignon aveugle. Dans ce cas uniquement, la construction* projetée peut s'implanter en limite séparative de manière à masquer le pignon de la construction* existante. Dans le cas où plusieurs constructions situées sur des fonds voisins sont implantées en limites séparatives et présentent des pignons aveugles, la construction projetée ne peut s'implanter que sur une de ces limites séparatives. Vis-à-vis des autres limites, l'implantation de la construction adoptera le recul mentionné ci-dessus. Pour les constructions existantes* déjà implantées sur une limite séparative, le recul existant vis-à-vis de la seconde limite devra être maintenu, même en présence d'un pignon aveugle.
- Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension* ou de surélévation* sont autorisés dans le prolongement ou en retrait des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter librement à l'exception des piscines qui doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres (margelle incluse).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions* non contiguës* et en cas de vue directe* le retrait minimum autorisé est de 8m ;
- Entre deux constructions* non contiguës* et sans vue directe*, le retrait minimum autorisé est de 5m.

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

Pour les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés, sous réserve que la distance existante entre deux constructions* ne soit pas diminuée.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*. Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. L'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25m². Les constructions* respecteront une emprise au sol* minimale de 80 m².

Pour les constructions* nouvelles, l'emprise au sol ne pourra excéder :

- Pour un terrain* d'une superficie de 0 à 600 m², l'emprise au sol* ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain*.
- Au-delà de 600m² de terrain*, l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière afin de réaliser une extension ou une annexe, dans la limite de l'enveloppe totale définie.

Hauteur maximale des constructions

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+C en cas de toitures à pentes et la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage*. En cas de toitures à

terrasse, le nombre de niveaux habitables ne peut excéder R+1 et la hauteur* maximale ne pourra excéder 6 mètres à l'acrotère*.

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

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

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

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Intégration des dispositifs de publicité

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

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions* traditionnelles locales. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...). Les couvertures de tons gris, gris-bleu, noir et ocre sont interdites.

Les lucarnes* et châssis de toit* doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Dans le cas de toitures à pans, les pentes des versants des constructions* principales (à l'exception des vérandas) doivent être comprises entre 25° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition d'être végétalisées ou de prévoir des dispositifs de production d'énergie solaire, de contribuer au confort ou à l'isolation thermique de la construction*, de s'inscrire de façon qualitative dans le paysage environnant, en harmonie notamment avec le traitement des toitures des constructions* situées à proximité. Les dispositifs d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, verrières notamment) sont autorisés.

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

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En bordure des emprises publiques*

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 80 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie lames ou barreaux ; le festonnage est interdit). La hauteur* des clôtures mesurées à partir du sol naturel*, ne peut excéder 1,80 mètre. Toutefois la hauteur* des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction*.

Les clôtures bordant un sentier piéton ou un parc public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive* d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre et devront prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées pour permettre le passage de la petite faune.

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

En limites séparatives

Dans tous les cas, les clôtures doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

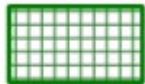
En limite séparative*, les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie vive* d'essences locales. Leur hauteur* ne devra pas excéder 1,80 mètre.

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

Éléments de paysage

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés conformément à l'article L.113 du Code de l'urbanisme.

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

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

Espaces Boisés Classés (L.113-1 du code de l'Urbanisme)		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
--	---	---

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale, et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront, à hauteur de 50%, parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien » annexé au présent document. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes dans la mesure où celles-ci ne présentent pas de risques phytosanitaires et ne font obstacle au positionnement de la construction projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables aux aires de stationnement en surface

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

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

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

Dispositions applicables en matière d'espaces verts de pleine terre

Pour les constructions nouvelles, la part d'espaces verts de pleine terre* ne peut être inférieure à :

- Pour les terrains* dont la superficie est comprise entre 0 et 600 m², les terrains* doivent comporter au moins 60% d'espaces verts de pleine terre* ;
- Pour les terrains* dont la superficie est supérieure à 600 m², les terrains* doivent comporter au moins 70% d'espaces verts de pleine terre.

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, les terrains comportent 50% au moins de leur superficie traités en espaces verts de pleine terre* et 60% de leur superficie traitée en espaces verts*.

Coefficient de Biodiversité par Surface

Le Coefficient de Biodiversité par Surface permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur le terrain* de l'emprise du projet. Il se calcule de la manière suivante :*

$$CBS = \text{espaces végétalisés} / \text{surface du terrain}$$

La surface des espaces végétalisés est calculée à partir des différents types de traitement du sol du terrain (espaces verts de pleine terre, espaces verts, toiture végétalisée, surface semi-perméable, voir le tableau ci-dessous). La formule suivante permet de calculer la surface des espaces végétalisés :

$$\text{Espaces végétalisés} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}).$$

Pour les constructions* nouvelles principales, un Coefficient de Biodiversité par Surface* est attendu sur le terrain selon la taille des terrains considérés :

- Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 0 et 600 m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* attendu est de 0.7 ;
- Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 600 m², le Coefficient de Biodiversité par Surface* attendu est de 0.8.

Pour les constructions* nouvelles, le Coefficient de Biodiversité par Surface* sera atteint de la façon suivante :

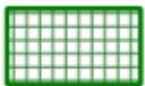
- Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre définie selon la taille des terrains ;
- Des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Type d'espace végétalisé	Coefficient applicable
Espaces verts de pleine terre	1
Surface semi-perméable (pavés joints ouverts...)	0.3
Espaces verts*	0.8
Toitures-terrasses végétalisées avec un substrat d'une épaisseur minimale de 30 cm	0.6
Toitures végétalisées avec un substrat d'une épaisseur inférieure à 30 cm	0.2

Éléments de paysage

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

	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (L.113-1 du code de l'Urbanisme)		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou

		milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
--	--	--

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction* et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

Uc3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux liaisons douces* et raccourcis piétons. Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès*.

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination*, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Les normes de stationnement s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;
- A la création d'au moins un logement ;

- Au changement de destination

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* de constructions* à destination d'habitation à la condition qu'il ne soit pas créé un nouveau logement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

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

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 ou plus - 1 place par logement pour les Logements Locatifs Sociaux	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place de stationnement par tranche de 55m ² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Pour les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 1 place par chambre jusqu'à 5 chambres. Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

	Pour les constructions à usage d'artisanat et les autres activités de service : - 1 place pour 50m² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerce).	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement

	doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.
--	---

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

Ux1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement ;
- Parcs d'attraction.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les constructions à destination de commerce d'une surface de vente inférieure à 300 m².

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions* à usage d'habitation destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension* ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- Dans les secteurs jardins identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente*, s'ils s'implantent au sein des pôles commerciaux identifiés au plan de zonage, conformément aux dispositions générales du présent règlement écrit.

En outre, la zone Uc présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

UX2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul par rapport aux voies* et emprises publiques*. Dans la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade* des constructions*.

Dispositions applicables le long de la RD 231

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

Dispositions applicables le long des autres voies*

Le recul doit être d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies*. Pour les constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions* non contiguës*, le retrait minimum autorisé est de 5 mètres.

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

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

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

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

Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 12 mètres.

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

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

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

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

Aspect extérieur des constructions

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

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

Toitures

La création de toitures-terrasses végétalisées est recommandée. Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou de prévoir des dispositifs de production d'énergie solaire.

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

Aspect des matériaux et couleurs

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

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

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

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

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

Intégration des dispositifs de publicité :

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

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Les clôtures doivent prévoir des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Pour toutes les constructions* nouvelles, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, les terrains* doivent comporter au moins 20% d'espaces de pleine terre. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain issu de la division parcellaire.

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale, et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant.

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être composé comme un espace d'agrément. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront à hauteur de 50% parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien » annexé au présent document. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes dans la mesure où celles-ci ne présentent pas de risques phytosanitaires et ne font pas

obstacle au positionnement de la construction*. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Dispositions applicables aux aires de stationnement en surface

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

Les aires de stationnement visiteurs des commerces compris entre 300 et 1 000m² de surface de vente* autorisés au sein des pôles commerciaux identifiés sur le règlement graphique doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage urbain.

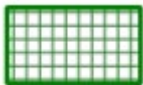
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 8 places de stationnement.

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

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

Éléments de paysage

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

	Représentation	Prescriptions
Secteurs de jardins (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les secteurs de jardins à protéger pour des motifs écologiques, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent répondre aux dispositions suivantes. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres* perméables, zone ou milieu humide, espaces verts, liaisons douces* ou surfaces non imperméabilisées ; - Les autres aménagements et constructions* en lien avec l'usage du site sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur* à l'égout. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour

		la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction* et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

Procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation en toiture (article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation)

À l'exception des cas mentionnés au 1° et au 2° du IV de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les projets mentionnés au II du même article (constructions et parcs de stationnement) doivent intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation en toiture selon les modalités prévues au III de l'article.

Les aires de stationnement associées aux constructions mentionnés au II de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ux3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

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

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

Conditions d'accès aux voies

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

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

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination*, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

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

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

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

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Normes relatives à la mutualisation du stationnement

Le stationnement mutualisé est autorisé. La valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

Conformément à l'article R.151-45 du Code de l'Urbanisme, dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes est satisfait :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 ; - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 ou plus.	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	- 1 place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions (bureaux, artisanat...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%. Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt : En fonction des besoins liés à l'activité. La mutualisation des parcs de stationnement doit être étudiée.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres fonctions	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif

	(bureaux, artisanat...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%. Pour les constructions à usage de commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher -	règlementaire fixée à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerce).	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond au secteur limitrophe à l'emprise du futur lycée.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

AU1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exploitation agricole ou forestière, industrie, ouverture ou exploitation de carrière, casse automobile ...) ou qui engendrent des risques pour l'environnement, la santé humaine ;
- Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension* des entrepôts existants ;
- Les constructions* ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2.
- Les constructions* à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les constructions à destination de commerce d'une surface de vente supérieure à 300 m².

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions* à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les opérations de construction et d'aménagement, dans la mesure où elles respectent un objectif de densité minimale de 80 logements à l'hectare.

En outre, la zone AU présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, la construction de tout programme d'habitation de plus de 10 logements doit comporter des logements sociaux dont la répartition est la suivante :

- De 10 à 20 logements : au moins 30% du nombre de logements et de la surface de plancher ;
- Au-delà de 20 logements : au moins 35 % du nombre de logements et de la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

Au sein des périmètres inscrits dans une Zone d'Aménagement Concerté matérialisées sur les documents graphiques, le pourcentage de logements sociaux peut être différent, sans toutefois être inférieur à :

- 34% de logements sociaux à l'échelle de la ZAC Val d'Europe ;

AU2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

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

Les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en limite séparative* latérale ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier doit être de 4m minimum. Les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative* ou en retrait de 1m minimum.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

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

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Conformément aux dispositions générales, le calcul s'appliquera à chaque terrain* issu d'une division parcellaire*.

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

À l'exception du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Val d'Europe identifiée au plan de zonage, l'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25 m².

Hauteur* maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 14 mètres

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

La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Intégration des constructions dans le paysage

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

Les architectures ou éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions* qui s'implantent à l'alignement* devront participer à la qualité urbaine des voies* par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades*. Les installations techniques liées à la construction* doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion à la construction*.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade*.

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

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

Les candélabres en applique sur les façades* sont autorisés.

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

Intégration des dispositifs de publicité

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

Toitures

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

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions* traditionnelles locales. Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal...).

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou d'accueillir des dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire ou et d'être accessibles (terrasse d'un logement ou toit-terrasse partagé). En cas de toiture-terrasse, un pare-vue d'une hauteur* minimale d'un mètre doit masquer les installations.

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

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

Clôtures

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

L'effet recherché est de donner à voir le cœur d'îlot en profondeur depuis l'espace public.

En bordure des emprises publiques et en limite séparatives :*

Les clôtures doivent être transparentes et sobres. Un barreaudage simple et éventuellement à claire-voie ou doublé de haies vives d'essences locales est préconisé.

Une ouverture au niveau du sol sera prévue tous les 5 mètres de clôture, de 20x20 cm pour favoriser la circulation de la petite faune. Ces ouvertures ne peuvent être obturées par aucun dispositif. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

La hauteur maximale des clôtures ne dépasse pas 1,60 mètres.

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

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale, et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au

développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être majoritairement d'un seul tenant.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront à hauteur de 50% parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien », annexé au présent règlement. Les plantes invasives, dont la liste est annexée au présent règlement, sont à proscrire.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige* par tranche de 100m² d'espace libre. Tout projet veillera à conserver les structures végétales existantes, dans la mesure où celles-ci ne présentent pas de risques phytosanitaires et où elles ne font pas obstacle au positionnement de la construction projetée. Toute coupe d'arbre doit s'accompagner de la plantation d'un nouvel arbre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Conformément aux dispositions générales, les calculs s'appliqueront à chaque terrain* issu de la division parcellaire.

Dispositions applicables au traitement des aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 50m² de la superficie affectée à cet usage. Les parcs de stationnement et leurs voies* d'accès* situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Dispositions applicables en matière d'espaces verts et de pleine terre

Pour toutes les constructions nouvelles, les parcelles* doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 20% au moins traités en espaces verts de pleine terre.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet doit s'inscrire dans la recherche de performances énergétiques et environnementales optimales au regard des possibilités offertes. Celles-ci peuvent notamment concerner :

- Le recours à des matériaux durables (issus du réemploi, du recyclage, de matériaux bio ou géo-sourcés) ;
- Le recours et la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie... etc.)
- La mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (orientation de la construction et des logements, végétalisation du bâti ...).

Architecture innovante et technologie énergétique nouvelle

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

Procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation en toiture (article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation)

À l'exception des cas mentionnés au 1° et au 2° du IV de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les projets mentionnés au II du même article (constructions et parcs de stationnement) doivent intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation en toiture selon les modalités prévues au III de l'article.

Les aires de stationnement associées aux constructions mentionnés au II de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

AU3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

- La création de voies* en impasse* est interdite, sauf impossibilité technique.

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

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales devront être conformes aux normes édictées par le règlement d'assainissement communautaire de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire. Toute construction*, quel que soit son usage doit être équipée d'un système séparatif permettant de collecter les eaux usées et les eaux pluviales dans 2 canalisations différentes.

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics

doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

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

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Dans le cas où l'excédent d'eau ne peut être rejeté dans un des bassins de rétention, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2,1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2,1l/s/ha ne s'applique pas.

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

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

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

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

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus en raison de leur destination*, les constructions* prévoient les espaces nécessaires (espaces de stockage et aires de manœuvre dans le cas de bennes tractée) pour assurer le tri de leurs déchets. Ces constructions* prévoient également des dispositifs et aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel de ce type d'aménagements.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de construction s'appliquent :

- Aux constructions* neuves ;

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État *, de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement*, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire qu'il s'agira de démontrer.

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.
- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Le stationnement mutualisé est autorisé. En application de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme et dans le cas où les besoins en stationnement sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation au titre de l'application du droit des sols fixé par le présent PLU, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre de la même ZAC, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré et ne pas résulter de la seule somme des normes exigées ci-dessous, dès que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :

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

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	Habitat collectif : - 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 et plus. - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux*. - 0,3 place par logement pour les résidences services, foyers, résidences étudiantes...	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Pour les constructions à usage d'entrepôt : En fonction des besoins liés à l'activité. La mutualisation des parcs de stationnement avec les entreprises voisines doit être étudiée. Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Commerces et activités de service	Pour les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à destination d'hôtels et les autres hébergements touristiques : 1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces ou autres destinations (habitat, bureaux, artisanat ...), l'obligation de stationnement est réduite de 20%.	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil.	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

Normes d'équipement des emplacements de stationnement pour la recharge électrique

Les normes de stationnement applicables au stationnement des véhicules électriques sont déterminées par les articles L.113-11 à L.113-17 du code de la Construction et de l'Habitation.

Destinations et usages des sols	Équipement en recharge électrique
Constructions à destination d'habitation	- Opération nécessitant la création de 3 à 10 places de stationnement : 50% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées - Opération nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement : Toutes les places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques et au moins 20% doivent être alimentées.
Autres destinations	- Opérations nécessitant la création de 3 à 20 places de stationnement : 10% des places doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques, dont au moins une place alimentée ; - Opérations nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 20% des places de stationnement doivent être prééquipées pour le stationnement des véhicules électriques.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole de Montévrain.

A1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Sous réserve des exceptions mentionnées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme dans une bande de 75 mètres de chaque côté des routes classées à grande circulation, telle que matérialisée sur les documents graphiques.
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination de restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergement touristiques, cinéma ;
- Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau, de centre de congrès et d'exposition.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

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

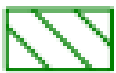
- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être lié à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ;
- Les constructions à destination de logement à condition d'être liés à l'activité agricole, de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'être liés à un besoin de présence permanente sur le site d'exploitation ou de constituer une extension ou une annexe à une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les ouvrages techniques et les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public

des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les autres équipements recevant du public) et au fonctionnement de la zone dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour des travaux nécessaires à l'entretien, la modernisation, la pérennisation du réseau routier et à la création d'aménagement cyclable ;
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions* ou occupations présentes sur la zone ;
 - Elles proposent une intégration paysagère qualitative ;
 - Elles préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Dans les secteurs paysagers identifiés sur le règlement graphique conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions* et aménagements à condition de respecter les dispositions figurant à l'article 13 du présent règlement.
- Le changement de destination des constructions* repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas la vocation agricole de la zone.

En outre, la zone A présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « *Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques* ».

Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

	Représentation	Prescriptions
Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 Ha		De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité. Peuvent être notamment admis : - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ; - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés ; - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités de sylviculture ou forestières ; - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

A2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions* doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques*.

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

sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5 mètres.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière*, à l'exception des règles particulières définies selon les destinations des constructions.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol* ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 10 mètres.

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

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

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Toute construction* nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

Éléments de patrimoine

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au Titre 5 du présent règlement.

Éléments de paysage

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

	Représentation	Prescriptions
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes ou à créer.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

A3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

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

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

À défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions* doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

Eaux pluviales

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage de déchets

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- Toute construction* neuve ;
- Tout changement de destination, aménagement ou extension* susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) ;
- Toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après un sinistre.

10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle au sein de laquelle les espaces naturels ou cultivés sont à préserver.

Elle comprend les secteurs suivants :

- *Nl : espaces naturels à vocation de loisirs dont le sous-secteur Nlc qui correspond à des espaces naturels à vocation de loisirs permettant l'installation de camping.*
- *Ns : espace à vocation d'activités touristiques et événementielles situé dans un site naturel.*
- *Nsa : espace à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.*
- *Nzh : espaces naturels comprenant des zones humides avérées selon les enveloppes d'alertes de la DRIEAT.*

Les secteurs Nl, Ns et Nsa correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13-1° du Code de l'urbanisme.

N1 AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Occupations du sol interdites

Dans les zones inondables telles que délimitées sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) annexées au PLU.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.
- Sous réserve des exceptions mentionnées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme dans une bande de 75 mètres de chaque côté des routes classées à grande circulation, telle que matérialisée sur les documents graphiques.
- Les constructions à destination de commerce de gros et les cinémas ;
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, les lieux de culte ;
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureaux, de centre de congrès et d'exposition, les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Dispositions applicables au secteur Nzh

Au sein du secteur Nzh, sont interdits, en raison de la nature particulière des milieux, tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des milieux humides, notamment :

- La mise en eau, l'assèchement, le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne, qui figure en annexe du présent PLU. Dans les zones inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'application des pièces écrites et graphiques des Plans de Prévention du Risque Naturel inondation (PPRN) correspondant annexés au PLU. Des cotes de seuil pourront être imposées pour leur application. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

En outre, la zone N présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de retrait ou de gonflement des sols argileux. Il revient aux maîtres d'ouvrage de faire réaliser les études obligatoires et de prendre les précautions nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions. On pourra notamment se référer au guide annexé au PLU : « Construire en terrain argileux, la réglementation et les bonnes pratiques ».

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur Nzh

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

- L'aménagement et la réfection des constructions* existantes régulièrement édifiées sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les extensions* et les annexes* de constructions* existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation plus importante que le pourcentage défini à l'article 5 selon les secteurs et les destinations, de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension* possible) et sous réserve

de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les ouvrages techniques et les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (c'est-à-dire les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; les autres équipements recevant du public) et au fonctionnement de la zone dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour des travaux nécessaires à l'entretien, la modernisation, la pérennisation du réseau routier et à la création d'aménagement cyclable ;
- Les aires de stationnement, dans la mesure où elles répondent aux conditions fixées à l'article 6 (Aspect et qualité environnementale des constructions* et de leurs abords) et aux conditions fixées à l'article 9 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement).
- Les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien de la Marne et de ses affluents. ;

Dispositions applicables au secteur Ns

Le secteur Ns correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13-1° du Code de l'urbanisme. Il dispose à ce titre de possibilités d'aménagement et de construction limitées afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur pérennité dans le respect des qualités naturelles du site.

Uniquement au sein du secteur Ns, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions* nécessaires aux commerces et aux activités de services suivantes : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de faire l'objet d'une insertion paysagère et naturelle qualitative.

Dispositions applicables au secteur Nsa

Le secteur Nsa correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13-1° du Code de l'urbanisme. Il dispose à ce titre de possibilités d'aménagement et de construction limitées afin de répondre aux besoins de l'aire d'accueil des gens du voyage et de garantir sa pérennité dans le respect des qualités naturelles du site. L'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage est prévu par le présent règlement écrit sans préjudice des préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage auxquelles il convient de se référer.

Uniquement au sein du secteur Nsa, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement et à l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions* dédiées à un usage commun de type pièce de vie ou sanitaires ;
- L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dispositions applicables au secteur Nlc

Le secteur Nlc correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13-1° du Code de l'urbanisme. Il dispose à ce titre de possibilités d'aménagement et de construction limitées afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur pérennité dans le respect des qualités naturelles du site.

Uniquement dans le secteur Nlc, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* nécessaires à la pratique du camping, sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions du PPRI ;
- Le stationnement de caravanes en lien avec l'activité touristique ou de loisirs.

Dispositions applicables au secteur Nzh

Le secteur Nzh correspond au périmètre des zones humides avérées au sens de la carte des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT (se référer à l'Etat Initial de l'Environnement).

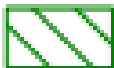
Uniquement dans le secteur Nzh, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien de la Marne ;
- Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la

préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

- Les travaux liés à un projet d'infrastructure déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général dans le cadre d'une démarche « éviter, réduire, compenser ».
- Les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 Ha		De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité. Peuvent être notamment admis : - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ; - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés ; - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités de sylviculture ou forestières ; - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

N2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

4. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques* et aux voies*

Dispositions générales

Les constructions* s'implantent avec un recul minimal de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques*.

L'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

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

Dispositions applicables au secteur Ns

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

Dispositions applicables au secteur Nlc et au secteur Nsa

Les constructions* s'implantent avec un recul minimal de 5m par rapport aux voies* et emprises publiques*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou selon un retrait minimal de 5 mètres.

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

Dispositions applicables au secteur Nsa

Les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage s'implantent avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

5. Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

L'emprise au sol* ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière*, à l'exception des règles particulières définies selon les destinations des constructions et selon les secteurs.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol* ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière*.

Les extensions* et les annexes* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension* ou annexe* possible).

L'emprise au sol des annexes* ne peut excéder 25 m².

Dispositions applicables au Secteur Ns

Les extensions* et les annexes* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 10% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension* ou annexe* possible).

Hauteur maximale des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 5 mètres, à l'exception des règles particulières définies selon les destinations des constructions* et les secteurs.

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

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

Les surélévations* de constructions existantes* régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU sont interdites, que lesdites constructions atteignent déjà une hauteur de 5 mètres ou non. La hauteur maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

Dispositions applicables au secteur Ns uniquement

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 8 mètres. Les surélévations* de constructions existantes* régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU sont interdites, que lesdites constructions atteignent déjà une hauteur de 8 mètres ou non.

Dispositions applicables au secteur Nsa uniquement

La hauteur* maximale des constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage est limitée à 3,50 mètres.

6. Aspect et qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Toute construction* devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

Au sein du secteur Nsa exclusivement, toutes les mesures devront être prises afin de favoriser une insertion qualitative de l'aire d'accueil des gens du voyage dans son environnement, en tenant compte, notamment, du caractère à dominante naturel et paysager de la zone, ainsi que de la proximité d'une entrée de ville. Tous les aménagements envisagés (aspect extérieur des constructions, clôtures, aménagements piétons...etc.) auront pour objectif de participer à l'insertion de l'aire d'accueil dans son environnement immédiat et à favoriser son accessibilité.

Clôtures en limite des emprises publiques* et des voies* et en limite séparative*

Les règles ci-dessous, relatives aux clôtures, ne s'appliquent pas aux constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie composée de plusieurs espèces d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- D'un grillage galvanisé support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

- D'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Les poteaux supportant les grillages seront en bois.

Les clôtures présenteront un espace vide minimum de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture permettant le passage de la petite faune. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,30 m. Dans le sous-secteur Nsa uniquement, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m.

Éléments de patrimoine

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles édictées au n°7 des Dispositions générales.

Éléments de paysage

Une partie de la zone est identifiée au titre des espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

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

	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (L.113-1 du code de l'Urbanisme)		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Qualité environnementale des constructions et de leurs abords, protection de la santé humaine

Au sein du secteur Nsa, toutes les mesures seront prises afin de limiter l'impact sur la santé des futurs usagers de la zone des nuisances sonores et, le cas échéant, des pollutions atmosphériques avérées.

Concernant les nuisances sonores induites par la proximité d'une infrastructure de transport bruyante ainsi que par l'Usine Bic, les mesures à prendre sont :

- Eloigner les constructions de la source de bruit ou, en fonction de l'usage des constructions projetées, implanter des bâtiments « écrans » pour limiter la propagation des nuisances sonores ;
- Adapter l'implantation des constructions (orientation des constructions, implantation en « patio ») ;
- Adapter le traitement des espaces extérieurs en créant des bandes-tampons végétalisées et des espaces de calme et de repos ;
- Concevoir des constructions avec une isolation acoustique et une ventilation adaptée en particulier au regard des dispositions constructives obligatoires prévues par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

Concernant la pollution atmosphérique induites par la proximité d'une infrastructure de transport, les mesures à prendre sont :

- Le traitement végétalisé des espaces libres et en particulier, la création de bandes-tampons végétalisées ;
- La ventilation naturelle des espaces extérieurs afin de favoriser la dispersion des polluants.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions générales

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un soin particulier, à dominante végétale, et permettra au projet de participer à son insertion dans le site, à la réduction des nuisances, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres* se feront à hauteur de 50% parmi les essences locales répertoriées dans le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien » annexé au présent document. Les plantes invasives (dont la liste peut être trouvée en annexe du présent règlement) sont à proscrire.

Dispositions applicables au traitement des espaces de stationnement en surface

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sein du secteur Nsa.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et s'intégrer dans le paysage naturel. Leur conception tient compte du caractère végétal et sensible des espaces qui les entourent et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux.

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

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

À l'exception des aires de stationnement dédiées aux Personnes à Mobilité Réduite, le revêtement de ces aires de stationnement sera perméable.

Dispositions applicables en matière d'espaces verts et de pleine terre

Dispositions applicables dans la zone N

Pour les constructions* à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière* doivent être maintenus en espaces verts* dont 40% de l'unité foncière* traités en espaces verts de pleine terre.

Il sera exigé la plantation d'1 arbre par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés). Il sera exigé la plantation d'1 arbre de haute tige* par tranche de 500m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).

Les aires de présentation ou de stockage des déchets extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les haies végétales vives seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales.

Dispositions applicables uniquement au secteur NI et au sous-secteur NIc

Au moins 80% de la superficie du terrain* doivent être maintenus en espaces perméables dont 50% de la superficie du terrain* traités en espaces verts de pleine terre*.

Dispositions applicables uniquement au secteur Ns

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière* doivent être maintenus en espaces verts* dont 40% de l'unité foncière* traités en espaces verts de pleine terre*.

Dispositions applicables uniquement au secteur Nsa

La part d'espaces verts* et de pleine terre* n'est pas règlementée pour les constructions* et installations nécessaires à l'aménagement et à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Éléments de paysage

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

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (L.113-1 du code de l'Urbanisme)		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Alignements d'arbres (L.151-23 du code de l'Urbanisme)		Les plantations d'alignement* repérées sont à conserver ou à planter. Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes ou à créer.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

N3 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- La chaussée* doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux liaisons douces* et raccourcis piétons.

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

Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,5 mètres. À compter de la date d'approbation du PLU, tout nouvel accès* à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies* et des accès* :

- De 1 à 2 logements, la largeur de l'accès* sera de 3,5 m ;
- À partir de 3 logements, la largeur de l'accès* devra être de 5 m, sauf si l'entrée et la sortie sont dissociées.

À défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les installations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

À défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions* doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

Toute construction* ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement sur l'unité foncière* du projet, sans rejet vers le réseau public, est de 10 mm.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférées aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire.

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

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

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

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

Réseaux divers

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

Gestion et stockage des déchets

Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules est assuré exclusivement en dehors de la voie publique sur le terrain* d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Il répond strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes dans la zone.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux-roues :

- Toute construction* neuve ;
- Tout changement de destination, aménagement ou extension* susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) ;
- Toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après.

Les projets veilleront à maintenir, a minima, le nombre de places de stationnement existant avant travaux.

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

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

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

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos

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

Chaque emplacement de stationnement d'un véhicule motorisé dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

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

Les normes de stationnement applicables aux vélos sont déterminées par les articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Chaque emplacement de stationnement pour un vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Les doubles racks en hauteur sont autorisés à la condition d'offrir une largeur minimale de 2,65 m d'espace de desserte et de manœuvre.

Destinations*	Normes de stationnement automobile	Normes de stationnement vélos
Habitation	- 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 - 1,85 places de stationnement par logement de type T2 et plus	- 1 emplacement par logement de type T1 et T2 - 2 emplacements par logement de type T3 et plus
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place de stationnement par tranche de 55m ² de surface de plancher	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerces et activités de service	Pour les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : 1 place par chambre jusqu'à 5 chambres (ou équivalent). Au-delà de 5 chambres, 0,5 place pour chaque chambre supplémentaire (ou équivalent). Pour les autres sous-destinations : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (hors commerce).	- 15% de l'effectif des agents accueillis simultanément dans le bâtiment ; - 15% des usagers du service accueillis dans le bâtiment simultanément.

10.Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.