PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VAIRES SUR MARNE

1ERE MODIFICATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2016

LE MAIRE
Par délégation
Jean-Louis GUILLAUME
Adjoint au Maire délégué au cadre de vie au développement durable et à l'urbanisme
Conseiller communautaire de la communauté d'agglomération de Paris – Vallée de la Marne

REÇU
12 OCT. 2016
SOUS-PRÉFECTURE DE TORCY
BAIRCL

HOTEL DE VILLE
DE VAIRES SUR MARNE

26 BD DE LORRAINE
77360 VAIRES SUR MARNE

Vaires-sur-Marne

PIECE N° 4

PROJET DE
REGLEMENT DES
ZONES
UA, UC ET UB

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de zones centrales comportant un habitat mixte accompagné de commerces et de services. Elles présentent une densité assez forte et les constructions sont en règles générales édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

Les ajustements introduits dans la révision du P.L.U répondent aux objectifs suivants :

- adapter les coefficients d'occupation des sols,
- prévoir des zones de transition en termes de hauteur,
- limiter les hauteurs sur les voies secondaires,
- reformuler la règle avec une hauteur exprimée au faîtage,
- préconiser que les panneaux solaires soient non visibles de la rue (sauf contrainte technique),
- adapter les obligations en termes de stationnement.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en cinq secteurs :

- UAa - quartier "Gare"
- UAb - quartier "République"
- UAd - quartier "Vieux Vaires"
- UAf - quartier "Libération"
- UAg - entrée Sud de la Ville.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites :

a) Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, de restauration, d'hôtellerie.
b) Les équipements collectifs publics d'infrastructure et de superstructure.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UA.2, à l'exception des occupations et utilisations du sol non soumises à conditions et rappelées ci-dessus.

- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Supprimé

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

2-1 Dans l'ensemble de la zone

a) Les constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt, à condition que les nuisances et dangers (bruits, rejets, odeurs) puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

b) La rénovation et la réhabilitation des constructions d'activité artisanale, dans la limite du volume construit existant.

e) L'aménagement ou l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas les articles UA.3 à UA.13 ci-après.

f) Les annexes isolées qui ne sont pas destinées à l'habitation et sans que la surface de plancher ne puisse dépasser 10% de la superficie du terrain.

g) L'aménagement des installations existantes qui sont classées au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances (bruits, rejets, odeurs) à un niveau compatible avec le voisinage, et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

h) Les dépôts d'hydrocarbure, s'ils sont liés à la chaufferie des immeubles.

2-2 Zones soumises aux servitudes acoustiques

Textes de référence : arrêté du 6/10/78 modifié ; loi 92.1444 du 31/12/92 et décret s'y rapportant, arrêté Préfectoral 99 DAI 1 CV 048 du 12/03/1999.

Les bâtiments proches de voies de transport classées trop bruyantes par arrêté préfectoral conformément au décret 95-21 du 09/01/95 devront être isolés selon les normes applicables et conformément aux dispositions des textes législatifs en vigueur.

2-2.1 Dans les secteurs situés en bordure de la RD 34a

Les constructions nouvelles à usage d'habitation édifiées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de largeur, de part et d'autre de la RD 34a devront respecter les normes d'isolation acoustique applicables au jour de dépôt de demande de permis de construire.

2-2.2 Dans les secteurs situés en bordure de la voie ferrée

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris Strasbourg, devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2-2.3 Dans les secteurs situés en bordure de la rue de la Liberté.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de la voie devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2-3 Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B. les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

2-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

a) Les sous-sols sont interdits.
b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.

- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.

- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

2-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

2-4 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93.Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction doit être accessible à partir d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, ayant une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

2 - Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

3 - Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 12 mètres de façade.

Un second accès peut être autorisé pour les longueurs de façade supérieures à 12 mètres, à condition qu'une longueur de 5,50 mètres le sépare du premier. Le second accès ne pourra être supérieur à 3,50 mètres.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra faire l'objet d'une étude particulière et sera éventuellement soumis à un pré-traitement. L'autorisation de rejet ne sera délivrée qu'en fonction des résultats de cette étude.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 -Desserte téléphonique et électrique

a) Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes téléphoniques et électriques intérieures seront enterrées.

b) Dans le cas d'habitat individuel le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques et électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

1-1 Dans les secteurs UAa et UAb toute construction nouvelle devra être implantée sur l'alignement actuel ou futur des voies.

Un retrait au moins égal à 5 mètres sera néanmoins autorisé ou imposé pour des raisons de sécurité, à condition qu'une clôture répondant aux prescriptions de l'article UA.11 soit édifiée à l'alignement de la voie publique.

1-2 Il n'est pas fixé de règle pour les autres secteurs.

2 - Les emmarchements et les perrons d'accès découverts seront implantés en dehors du domaine public.

3 A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des alignements actuels ou futurs des voies et dont les côtés ne pourront pas être inférieurs à 4 mètres. En cas de construction, ce pan coupé se développera sur la hauteur du niveau formant rez-de-sol avec un minimum de 3,50 mètres.

4 - Les encorbellements sur le domaine public sont interdits.

5 - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2 mètres, lesquelles pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre sur l'alignement.

6 - Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UA. 2.

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

1- Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel où futur, les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait de celle-ci.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

Au-delà de cette bande, et sur toute propriété contiguë à une zone UC, elles seront obligatoirement édifiées en retrait. Toutefois, l'implantation d'une limite séparative à l'autre est obligatoire pour les propriétés dont la longueur de façade sur la voie est égale ou inférieure à 8 mètres, sauf dans le cas d'une propriété contiguë à une zone UC.

2 En cas d'implantation en retrait des limites latérales, ainsi que par rapport aux autres **limites** séparatives de propriétés, la marge de reculement sera conforme aux dispositions ci-après.

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale :

- à la hauteur de la façade faisant face à la limite séparative avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UA. 2.

3 - Toutefois, l'implantation en limite séparative sera admise dans les cas suivants, sauf dans le cas d'une propriété contiguë à une zone UC :

- Lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine, et sur la limite séparative commune, à condition que les largeurs sur limite séparative soient identiques.

- Lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

- Par exception à ces règles, aucune implantation en limite séparative ne sera admise sur toute limite contiguë à une zone UC : les constructions respecteront une distance au moins égale à 8 mètres si la façade comporte des baies, et à 2,50 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m2.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° à partir du plan horizontal dressé depuis l'appui des dites baies. Les jours secondaires ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni pour les parcelles existantes présentant une superficie inférieure à 200 mètres carrés. Dans le secteur UA a (quartier de la gare), ce coefficient sera porté à 100%, pour les parcelles situées à l'angle de deux voies.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UA. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale au faîtage est limitée :

- à 15 mètres, soit cinq niveaux construits, dans le secteur UAg et dans le secteur UAa pour les parcelles se desservant sur l'avenue Jean-Jaurès, la place du Général de Gaulle et le boulevard de Lorraine ;
- à 12 mètres, soit 4 niveaux construits dans les autres secteurs et sur les autres voies du secteur UAa.

En outre, les hauteurs maximales autorisées seront diminuées de la valeur d'un niveau (soit 3 mètres) pour toute construction édifiée sur une propriété située en limite d'une zone UC.

2 - La hauteur " plafond ", ou hauteur maximale, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant tout terrassement et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte est mesurée au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles, et au plus égales à 30 mètres, dont on aura divisé les façades supérieures à 30 mètres.

Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

3 - La hauteur maximale définie ci-dessus n'est autorisée que pour les unités foncières présentant une largeur de façade continue minimale de 6 mètres sur l'alignement de la voie de desserte. Dans le cas contraire, une réduction de hauteur d'au moins un niveau construit sera imposée.

4 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UA. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer une intégration satisfaisante dans le paysage urbain.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et avec des matériaux d'aspect équivalent.

2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

3 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de rouge bordeaux, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci

4 - Les constructions principales présenteront obligatoirement une toiture à deux versants ou plus, avec une pente minimale de 30°. Les toitures seront recouvertes de tuiles, de ton vieilli ou non, d'ardoise ou de matériau ayant l'aspect ou la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Les toitures à la Mansart sont autorisées, et pourront présenter des valeurs de pentes différentes. Les toitures végétales sont autorisées. Les toitures à pentes inversées sont interdites.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, à la capucine, à fronton ou rampante, à une seule fenêtre, soit par des houteaux ou des œil-de-bœuf, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit de style "Vélux).

L'emploi de châssis de toit est admis, limité à un châssis par portion non entière de 4 mètres linéaires de toit, toutefois l'implantation restant libre, de dimensions maximales de châssis 80 x 100 cm, côté rue ; et 120 x 130, côté opposé.

5 - La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale.

Les clôtures sur les voies publiques devront être constituées d'une partie pleine, mur bahut par exemple, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres. Les claustras sont interdites.

Toutefois, une partie pleine plus importante pourra être réalisée dans une recherche esthétique ou fonctionnelle, à condition de ne pas dépasser dix pour cent de la longueur de façade.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UA.6.

6 - Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou produits pétroliers non enterrées sont interdites.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

a) Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

b) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (où à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

c) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique. Le seuil de la porte cochère sera, au minimum, au même niveau que l'axe de la chaussée.

d) Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,35 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, accès et dégagement compris.

e) - A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) - Constructions à usage d'habitations

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement (article L151-35 du code de l'urbanisme).

Pour le secteur UAg

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par logement créé. *La surface de stationnement sera au minimum de 1,5 m² par logement pour les vélos. Dans les immeubles collectifs, celle-ci réalisée sous forme de local fermé et facilement accessible.*

Pour les autres secteurs

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé, dont une au moins sera couverte. *La surface de stationnement sera au minimum de 1,5 m² par logement pour les vélos. Dans les immeubles collectifs, celle-ci réalisée sous forme de local fermé et facilement accessible.*

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

c) - Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

d) - Constructions à usage commercial

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher pour les commerces présentant une surface de plancher supérieure à 300 m2.

e) - Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m2 de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

f) - Professions libérales

Aucune place de stationnement n'est exigée.

g) - Établissements divers

La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2 - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés et entretenus.

3 - Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées, une superficie au moins égale à 10 % de celle de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

4 - Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de zones périphériques comportant un habitat collectif de types distincts. Chaque zone a fait l'objet d'une étude d'aménagement lui donnant un caractère propre qui doit être maintenu.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en six secteurs :

- UBa - quartier de l'Aulnay
- UBb - quartier E.D.F.
- UBc - quartier des Pêcheurs (HLM)
- UBd - quartier Paul Algis
- UBe - quartier du Bois de Vaires
- UBf - quartier des Pêcheurs (ECOLES).

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites :

a) *Les constructions à usage d'habitation collective, d'équipement collectif, commercial ou de service, les logements individuels sous forme de programme groupé ou de lotissement.*

b) *L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.*

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.2, à l'exception des occupations et utilisations du sol non soumises à conditions et rappelées ci-dessus.

- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Supprimé

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

2-1 Dans l'ensemble de la zone

a) Les dépôts d'hydrocarbure, s'ils sont liés à la chaufferie des immeubles.

b) Les nouvelles constructions pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2-2 Zones soumises aux servitudes acoustiques

Textes de référence arrêté du 6/10/78 modifié, loi 92.1444 du 31/12/92 et décret s'y rapportant Arrêté Préfectoral 99.DAI.1.CV 048 du 12/03/1999.

Les bâtiments proches de voies de transport classées trop bruyantes par arrêté préfectoral conformément au décret 95-21 du 09/01/95 devront être isolées selon les normes applicables et conformément aux dispositions des textes législatifs en vigueur à la date de dépôt des demandes d'autorisations.

2-2-1 Dans les secteurs UBa, UBe, UBg (quartiers du parc de l'Aulnay, du bois de Vaires et du square du 8 mai 1945).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris Strasbourg, devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2-3 Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

2-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

a) Les sous-sols sont interdits.
b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

2-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

2-4 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93.Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

2 - Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

3 - Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur minimum par tranche de 30 mètres de façade.

4 - En outre, pour être constructibles, les propriétés devront présenter une largeur continue de façade directe sur rue, au moins égale à 25 mètres.

5 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 - Desserte téléphonique et électrique

a) Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes téléphoniques et électriques intérieures seront enterrées.

b) Dans le cas d'habitat individuel, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques et électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée en observant une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, au moins égale à 4 mètres.

- Dans les secteurs UBe (quartier du bois de Vaires), cette marge sera portée à 5 mètres.

- Dans le secteur UBf (quartier écoles des Pêcheurs), *les constructions et extensions respecteront l'implantation existante.*

2 - Les encorbellements sur le domaine public sont interdits.

3 - Les saillies pourront être permises au-dessus de la marge de reculement à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre, et qu'elles soient situées à 5,5 mètres au moins au-dessus du niveau du sol naturel.

4 - Les emmarchements et les perrons d'accès découverts seront implantés en dehors du domaine public.

5 - A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des alignements actuels ou futurs des voies, et dont les côtés ne pourront pas être inférieurs à 4 mètres.

6 - Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

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

0 - Ensemble de la zone : Les façades implantées en limites séparatives doivent rester aveugles.

1 - L'implantation sur limite séparative latérale est interdite. Pour le secteur UBf (quartier des écoles des Pêcheurs), il n'est pas fixé de règle.

2 - Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale :

- à la hauteur maximale du bâtiment (cf. art. UB.10) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 5 m2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m2.

3 - Dans le secteur UBe (quartier du bois de Vaires), les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, au moins égale :

- à la hauteur maximale du bâtiment (cf. art. UB.10) avec un minimum de 5 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,0 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 5 m2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m2.

4 - Toutefois, l'implantation en limite séparative sera admise dans les cas suivants :

a) lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine, et sur la limite séparative commune, à condition que les largeurs sur limite séparative soient identiques.

b) lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que cette hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

5 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite, ni en cas de travaux d'aménagement de constructions publiques existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

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

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous les points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

a) La hauteur maximale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies.

Pour le secteur UBf, (quartier écoles des Pêcheurs) le minimum sera réduit à 3 mètres.

b) Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

c) La hauteur maximale de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle, ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 5 m2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m2.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur UB f (quartier écoles des Pêcheurs), l'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

Pour les secteurs UBe (quartier du bois de Vaires), l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain (sauf équipements publics).

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur " plafond ", ou hauteur maximale, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant tout terrassement et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte est mesurée au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles, et au plus égales à 30 mètres, dont on aura divisé les façades supérieures à 30 mètres.

Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

1 - La hauteur maximale est limitée à 15 mètres (soit R + 4), à l'exception des secteurs UBc, UBe, UBf, où cette hauteur sera portée à 18 mètres (soit R + 5).

2 - En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Une hauteur minimale pourra être imposée dans une recherche d'harmonisation de la construction nouvelle et des constructions existantes, de manière à réduire la différence de hauteur à un seul niveau.

4 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UB. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration satisfaisante dans le paysage urbain.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et avec des matériaux d'aspect équivalent.

2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

3 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;

- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de rouge bordeaux, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci

4 - Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles, de ton vieilli ou non, d'ardoise ou de matériau ayant l'aspect ou la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les toitures à pentes inversées sont interdites. Les toitures végétales sont autorisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, à la capucine, à fronton ou rampante, à une seule fenêtre, soit par des houteaux ou des œil-de-bœuf, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit de style "Vélux).

L'emploi de châssis de toit est admis, limité à un châssis par portion non entière de 4 mètres linéaires de toit, toutefois l'implantation restant libre, de dimensions maximales de châssis 80 x 100 cm, côté rue ; et 120 x 130, côté opposé.

5 - La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale.

Les clôtures sur les voies publiques devront être constituées d'une partie pleine, mur bahut par exemple, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

Toutefois, une partie pleine plus importante pourra être réalisée dans une recherche esthétique ou fonctionnelle, à condition de ne pas dépasser dix pour cent de la longueur de façade.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UB.6.

6 - Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou produits pétroliers non enterrées sont interdites.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

a) Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

b) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (où à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

c) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

d) Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,35 m
- dégagement : 6 m

Soit une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, accès et dégagement compris.

e) - A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitations

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement supérieur à 50 m^2, dont au minimum une couverte. Pour les logements n'excédant pas 50 m2, il sera exigé au moins une place de stationnement pour chacun d'eux.

La surface de stationnement sera au minimum de 1,5 m² par logement pour les vélos. Dans les immeubles collectifs, celle-ci réalisée sous forme de local fermé et facilement accessible.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L151-35 du code de l'urbanisme).

b) Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

c) Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Il sera créé au moins une place de stationnement pour *50 mètres carrés de surface de plancher.* En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Ce chiffre est peut être ramené à 6, s'il existe à moins de 600 mètres une station de voie ferrée à desserte intensive

d) Constructions à usage commercial

Il sera créé par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher :

- au moins 2,5 places pour les établissements de moins de 2 000 m2 de surface de plancher
- au moins 9 places pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 2000 m2 et 3 000 m2.

e) Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 m2 de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- 3 places pour les salles de spectacles

f) Hôpitaux, cliniques

Il sera créé, pour 100 lits, au moins 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à : 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes ; 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite

g) Établissements d'enseignement

Il doit être aménagé : pour les établissements du second degré, au moins 2 places par classe ; pour les établissements d'enseignement supérieur, au moins 25 places pour 100 personnes. Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules deux roues.

h) Foyer de personnes âgées

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 chambres.

i) Établissements divers

La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2 - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés et entretenus.

3 - Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

4 - Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de type pavillonnaire réalisé en ordre discontinu.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en cinq secteurs :

UC : Ensemble de la zone, à l'exception des secteurs ci-dessous :

- UCa : quartier des Rossignols,
- UCb : Quartier des Pêcheurs,
- UCc : Quartier des Châtelaines,
- UCd : Quartier du Domaine de Vaires.

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites :

a) Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes.
b) Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UC.2, à l'exception des occupations et utilisations du sol non soumises à conditions et rappelées ci-dessus.

En outre :

a Dans le secteur UCd, (Domaine de Vaires) la construction de bâtiments annexes est interdite.
b Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, la construction de sous-sols
c Le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R. 443-4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

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

1 - Supprimé

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies.

2.1 Dans l'ensemble de la zone

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

a) Les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activité artisanale non nuisantes (bruits, rejets, odeurs), de bureaux, de services.

b) La rénovation et la réhabilitation des constructions d'activité artisanale dans la limite du volume existant à la date d'approbation du P.L.U. **De même l'implantation d'une nouvelle activité artisanale est autorisée en cas de changement de propriétaire.**

c) Les constructions à usage mixte ci-dessus définies à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

d) Les annexes isolées non destinées à l'habitation et sans que la surface hors œuvre brute ne puisse dépasser 10% de la superficie du terrain.

e) L'aménagement ou l'extension des constructions existantes pour la mise au confort sanitaire qui ne respecteraient pas l'article UC.6, UC.9.

2-2 Zones soumises aux servitudes acoustiques :

Textes de référence arrêté du 6/10/78 modifié, loi 92.1444 du 31/12/92 et décret s'y rapportant, arrêté Préfectoral 99. DAI.1.CV 048 du 12/03/1999.

Les bâtiments proches de voies de transport classées trop bruyantes par arrêté préfectoral conformément au décret 95-21 du 09/01/95 devront être isolées selon les normes applicables et conformément aux dispositions des textes législatifs en vigueur.

2-2.1 Secteurs situés en bordure de la RD 34 a

Les constructions nouvelles à usage d'habitation édifiées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de largeur de part d'autre de la RD 34a devront respecter les normes d'isolation acoustique applicables au jour de dépôt de demande de permis de construire.

2.2.2 Secteurs situés en bordure de la voie ferrée

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris Strasbourg devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2.2.3 Secteurs situés en bordure de la RD 934

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 250 mètres de part et d'autre de la route nationale 34 devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2.2.4 Secteurs situés en bordure de la rue de la Liberté

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les établissements d'enseignement, édifiés à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de la rue de la Liberté devront respecter les normes d'isolation acoustique, applicables au jour de dépôt de la demande du permis de construire.

2-3 Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B. les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

2-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

a) Les sous-sols sont interdits.
b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

2-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

2-4 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93.Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

2 - Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

3 - Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 12 mètres de façade.

- Un second accès peut être autorisé pour les longueurs de façades supérieures à 12 mètres à condition qu'une longueur de 5,50 mètres le sépare du premier. Le second accès ne pourra être supérieur à 3,50 mètres.

4 - En outre, pour être constructible, une propriété devra présenter une largeur continue de façade directe sur rue de 12 mètres minimum *jusqu'au droit de la construction à édifier.* Cependant les propriétés présentant une largeur continue de façade directe sur rue de 8 mètres minimum, à la date d'approbation du P.L.U, resteront constructibles.

Pour les secteurs UCa, (quartier des Rossignols) et UCd, (quartier du domaine de Vaires) cette largeur sera dans tous les cas de 10 mètres au minimum.

5 - Aucune construction en second rang ne sera admise.

6 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra faire l'objet d'une étude particulière et sera éventuellement soumis à un pré-traitement. L'autorisation de rejet ne sera délivrée qu'en fonction des résultats de cette étude.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 - Desserte téléphonique et électrique

a) Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, les dessertes téléphoniques et électriques intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

b) Dans le cas d'habitat individuel, le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

1 - Dispositions générales :

Au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie de desserte, seules seront autorisées l'aménagement et l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, ainsi que les constructions annexes aux constructions principales, non affectées à l'habitat ou à une activité professionnelle, de même que les piscines.

a) Toute construction nouvelle devra être implantée en observant une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, au moins égale à 4 mètres, sauf pour l'avenue Henry Barbusse et les Bd de Lorraine et de la Marne où cette marge est portée à 5 (cinq) mètres.

Toutefois les constructions légères et de faible importance (confer article UC.9 -3), telles qu'abri de jardin, place de stationnement couverte pourront être édifiées dans la marge de reculement.

b) Dans le secteur UCb, (quartier des Pêcheurs) une distance minimale de 5 mètres devra être réservée entre la voie et la porte du garage.

2 - Les encorbellements sur le domaine public sont interdits.

3 - Les saillies pourront être permises au-dessus de la marge de reculement à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 mètres.

4 - Les emmarchements et les perrons d'accès découverts seront implantés en dehors du domaine public.

5 - A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements actuels ou futurs des voies, et dont les côtés ne pourront pas être inférieurs à 4 mètres.

6 - Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

7 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UC. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

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

0 - Ensemble de la zone : Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale :

a) à la hauteur de la façade faisant face à la limite séparative avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres, dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m2 par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m2.

En outre, les piscines, quelle que soit leur superficie, respecteront une marge de reculement au moins égale à 2,50 mètres par rapport à toute limite séparative de propriété.

b) Toutefois les constructions légères et de faible importance (confer article UC.9 -3), telles qu'abri de jardin, place de stationnement couverte pourront être édifiées dans la marge de reculement.

2 - L'implantation en limite séparative sera admise dans les cas suivants et pour des murs ne comportant que les seules ouvertures autorisées par le code civil (Art. 676 et 677) :

Sur une limite séparative latérale lorsque la parcelle présente une longueur de façade sur rue inférieure ou égale à 20 mètres.

3 - En outre, la construction sur les limites séparatives de propriété sera admise pour les extensions et les constructions annexes, et dont la hauteur à l'égout du toit est égale ou inférieure à 3 mètres sans que la hauteur totale puisse excéder 4 mètres.

4 - Pour le secteur UCa, (quartier des Rossignols) aucune construction ne sera implantée à moins de six mètres de la limite séparant le secteur UCa de la zone UC.

5 - Pour le secteur UCb, (quartier des Pêcheurs) la construction principale pourra être implantée :

a) En limite séparative s'il s'agit d'un garage en annexe et à condition que le faîtage de ce garage soit à un mètre minimum au-dessous du faîtage du bâtiment principal.
b) Avec une marge minimale de 2,50 mètres si la façade est aveugle,
c) Avec une marge minimale de 4 mètres si la façade est percée de baies.

6 - Dans le cas d'extension de bâtiment existant, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives latérales pourra être autorisée à une valeur inférieure à 2,50 mètres, dans un but d'harmonisation avec les constructions existantes.

7 - Il n'est pas fixé de règle pour :

a) les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite,
b) la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UC. 2.
c) les constructions annexes de faible importance telles que : abri de jardin, place de stationnement couverte etc. lesquelles pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

1 - Pour les artisans et les professions libérales, deux volumes distincts (habitation + activité) seront autorisés, sous réserve qu'en tout point de la façade de l'habitation, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant de la façade de l'autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

2 - Les constructions annexes telles que : abri de jardin, remise, garage etc., si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal, seront autorisées sous réserve d'être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la construction principale, à l'exception des constructions légères et de faible importance définies aux articles UC 6 alinéa 1a), et UC 7 alinéa 1b).

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement de constructions publiques existantes.

4 - Il n'est pas fixé de règle pour :

a) Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
b) La reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UC. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les constructions et les ensembles de constructions accolées, à usage principal d'habitation, ne pourront présenter une emprise au sol continue de plus de 200 m2.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

3 - L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

4 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UC. 2.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur " plafond ", ou hauteur maximale, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant tout terrassement et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte est mesurée au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles, et au plus égales à 30 mètres, dont on aura divisé les façades supérieures à 30 mètres.

Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

1 - La hauteur maximale est limitée à onze mètres pour les constructions à usage d'habitation.

2 - La hauteur totale des annexes qui ne sont pas affectées à l'habitation, où à une activité professionnelle ne pourra excéder 4 m au point le plus élevé (faîtage, acrotère). L'égout du toit ne pourra être en aucun cas côté mitoyen.

3 - Une hauteur minimale pourra être imposée dans une recherche d'harmonisation de la construction nouvelle et des constructions existantes.

La hauteur maximale définie ci-dessus n'est autorisée que pour les unités foncières présentant une largeur de façade continue minimale de 12 mètres sur l'alignement de la voie de desserte. Dans le cas contraire, une réduction de hauteur d'au moins un niveau construit sera imposée.

4 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article UC. 2, ni pour les extensions, dans la limite de l'emprise au sol ou du C.O.S autorisé.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration satisfaisante dans le paysage urbain.

2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

3 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de rouge bordeaux, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci

4 - Les constructions annexes qui pourraient être autorisées ne devront ni par leur volume, ni par leur aspect, nuire à l'ensemble dans lequel elles s'intègrent.

Dans le secteur UCb, (quartier des Pêcheurs) le faîtage du garage, si celui-ci est en annexe, se situera à 1 m minimum en dessous du faîtage du bâtiment principal. La pente de sa toiture sera identique à celle de ce bâtiment. Le garage en annexe sera en saillie ou en retrait de la façade.

5 - Les constructions principales présenteront obligatoirement une toiture à deux versants ou plus, avec une pente minimale de 30°. Les toitures de type « Mansart » sont cependant autorisées. Les toitures seront recouvertes de tuiles, de ton vieilli ou non, d'ardoise, où de matériau ayant l'aspect ou la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les toitures à pentes inversées sont interdites. Les toitures végétales sont autorisées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, à la capucine, à fronton ou rampante, à une seule fenêtre, soit par des houteaux ou des œil-de-bœuf, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit de style "Vélux).

L'emploi de châssis de toit est admis, limité à un châssis par portion non entière de 4 mètres linéaires de toit, toutefois l'implantation restant libre, de dimensions maximales de châssis 80 x 100 cm, côté rue ; et 120 x 130, côté opposé.

Dans le secteur UCb, (quartier des Pêcheurs), les toitures auront une pente de 45°, et seront couvertes de tuiles brunies.

6 - La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale.

Les clôtures sur les voies publiques devront être constituées d'une partie pleine, mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur, et surmonté d'un dispositif à claire-voie ou comportant des parties ajourées, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UC.6.

L'occultation des parties à claire-voie pourra être accordée sous réserve que les matériaux utilisés ne nuisent pas à l'aspect esthétique des constructions environnantes, et dans les conditions techniques définies par le schéma de principe ci-après :

7- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la clôture latérale pourra être implantée en limite de la voie. Toutefois, une partie pleine plus importante pourra être réalisée dans une recherche esthétique ou fonctionnelle, à condition de ne pas dépasser dix pour cent de la longueur de façade.

8 - Par ailleurs, toujours dans un souci d'esthétique et d'harmonisation, un mur plein n'excédant pas deux mètres pourra être admis, s'il s'inscrit dans une rue ou une portion de rue dans laquelle l'ensemble des clôtures est déjà constitué de murs pleins.

9. Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées par un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

10- Pour le secteur UC a, (quartier des Rossignols), la hauteur maximale des clôtures sur les voies publiques sera portée à 1,30 mètres.

11- Pour le secteur UCd, les clôtures seront constituées d'un grillage de 1,20 mètre de hauteur, et doublées d'une haie, en limite de parcelle sur la rue ; un muret, constitué de briques de Vaugirard d'une hauteur de 0.80 m pourra être édifié.

12- Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou produits pétroliers non enterrées sont interdites.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

a) Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

b) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (où à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

c) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Le seuil de la porte cochère sera, au minimum, au même niveau que l'axe de la chaussée.

d) Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 mètres ; largeur 2,35 mètres ; dégagement 6 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, accès et dégagement compris.

e) - A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

Cependant, dans le cas de réaménagement à usage d'habitation de volumes existants, il ne sera exigé que 1,5 place par logement et 1 place pour les studios.

La surface de stationnement sera au minimum de 1,5 m² par logement pour les vélos. Dans les immeubles collectifs, celle-ci réalisée sous forme de local fermé et facilement accessible.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L 151-35 du code de l'urbanisme).

b) Constructions à usage mixte - habitat plus artisanat, bureaux, service :

La surface réservée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface d'activité avec un minimum de trois places dont au moins une couverte.

c) Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel, 10 m2 de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc. 3 places pour les salles de spectacles.

d) Établissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- Pour les établissements du 1er degré, au moins une place par classe
- Pour les établissements du second degré, au moins 2 places par classe
- Pour les établissements d'enseignement supérieur, au moins 25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules deux roues.

e) Établissements divers

La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2 - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être entretenus, et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 250 m 2 de cette surface soit répartis, soit regroupés en un ou plusieurs sites.

3 - Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées de plus de 5 lots ou parcelles privatives, faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

4 - Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 30 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle