

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



VAIRES -SUR-MARNE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 février 2003	prescrite le : 26 mars 2009
arrêtée le : 22 septembre 2005	arrêtée le : 28 juin 2012
approuvée le : 9 novembre 2006	approuvée le : 18/04/2013
modifiée le : 28 juin 2007	modifiée les : 22/09/2016
révision simplifiée le : 04/03/2021	11/12/2018
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
18 avril 2013

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mouchaux 77590 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	5
ARTICLE 6	Rappels de textes	5
ARTICLE 7	Reconstruction à l'identique.....	6
ARTICLE 8	Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire	6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	18
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC	28
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UD	39
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UX.....	45
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UZ.....	52

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone N	57
- ANNEXE A - DEFINITIONS et annexes	62	
- ANNEXE B – ARRÊTE PREFECTOTAL ZONES DE BRUIT.....	70	

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de VAIRES-SUR-MARNE.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux

correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;

- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référéncée au plan par l'indice UA
- la zone UB référéncée au plan par l'indice UB
- la zone UC référéncée au plan par l'indice UC
- la zone UD référéncée au plan par l'indice UD
- la zone UX référéncée au plan par l'indice UX
- la zone UY référéncée au plan par l'indice UY
- la zone UZ référéncée au plan par l'indice UZ.

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone N référéncée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L123-1-9 :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2^{ème} partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « 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 l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS et augmentation des droits à construire

Article R*123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

Article L127-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

- TITRE II -

ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont :

Zone UA :

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.

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.

Zone UB :

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.

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)

Zone UC : zones résidentielles à dominante d'habitat individuel.

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de type pavillonnaire réalisé en ordre discontinu, dans laquelle sont exclus les immeubles d'habitations collectifs de plus de trois logements.

Zone UD : Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements publics, divisée en deux secteurs :

- Secteur UD a : Equipements publics et logements.
- Secteur UD b : Conformément au Schéma Directeur de Marne Nord est destiné notamment à des équipements à vocation touristique.

Zone UX : Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques ; selon les secteurs : industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux et de services.

Zone UZ : Il s'agit d'une zone destinée à l'exploitation du canal de Vaires-sur-Marne à Neuilly.

*

* * *

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 gêne 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 ou 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 faitage est limitée :

- à 15 mètres, soit cinq niveaux construits, dans le secteur UA_g et dans le secteur UA_a 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 UA_a.

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 faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage 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 ceil-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 (ou 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 UAq

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 prosrites 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 **aménagement 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 gêne 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'éclairage 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 (ou 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 m², 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 prosrites 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 gêne 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 Mame 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 faitage de ce garage soit à un mètre minimum au-dessous du faitage 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 (faitage, 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 faitage du garage, si celui-ci est en annexe, se situera à 1 m minimum en dessous du faitage 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, 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 faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage 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 bruniées.

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 (ou 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 m² 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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements collectifs. Le PADD prescrit un quota minimum de logements aidés dans chaque opération de logement (25%). La zone est divisée en deux secteurs :

- Secteur UD a : Equipements publics et logements.

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

- Secteur UD b : Conformément au Schéma Directeur de Marne Nord, est destiné notamment à des équipements à vocation touristique.

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

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

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

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements collectifs de toutes natures et les logements de fonction qui leur sont liés.
- Les constructions à usage sportif ainsi que les équipements de loisirs et leurs annexes.

- Dans le secteur UD a :

Les constructions à usage de logement, ainsi que leurs annexes.

article UD.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 UD.2, à l'exception des occupations et utilisations du sol non soumises à conditions et rappelées ci-dessus.

- Dans l'ensemble de la zone :

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

1 - Rappels

- a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.
- b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.
- d) Les travaux exemptés de permis et définis aux articles R421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, comme il est dit à l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

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

Dans le secteur UD b :

- a) Les opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles soient à vocation touristique dominante.
- b) Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- c) Les coupes et abattages d'arbres sous réserve de l'article 13.
- d) Les constructions, à condition qu'elles soient liées aux activités hôtelières et d'hébergement.
- e) Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à un centre d'incendie et de secours.

2 -1. 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.

2-2 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 UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Toute construction devra être accessible par une voie de 4 mètres de largeur minimum avec un aménagement permettant le demi-tour en extrémité en cas de voie en impasse.
- 2 - Une piste cyclable plantée et paysagée sera aménagée en limite Est des propriétés implantées rue des Bruyères, conformément aux indications des plans de zonage.
- 3 - 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 gêne 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 UD 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 :

Toutes constructions ou utilisations du sol générant des eaux usées devront être raccordée à un dispositif épurateur dont les caractéristiques seront soumises à l'approbation préalable des services compétents.

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.

article UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à :

- a) La hauteur maximale du bâtiment lorsque celle-ci comporte des baies avec un minimum de 8 mètres.
- b) La moitié de la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

En secteur UD b, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans les deux secteurs, cette marge de recul sera traitée en jardin d'agrément planté.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDa : l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder 40% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UD b : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.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.

Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions, définie par rapport au faitage, ne doit pas excéder 11 mètres.

En outre, en secteur UDa, la hauteur des constructions devra tenir compte, en termes d'ensoleillement, de la hauteur des constructions riveraines existantes, quel que soit leur zonage actuel ou futur, en dehors de celles constitutive d'équipements publics

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au faitage en secteur UD b.

article UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

article UD.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

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.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

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) Pour les établissements d'enseignement :

- Pour les établissements du 1er degré, au moins une place par classe
- Pour les établissements du second degré, au moins 2 places par classe

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

b) Pour les logements : Une place de stationnement au moins par tranche de 60 m² de surface, avec une place minimum par logement.

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.

c) Pour les constructions à usages de bureau (y compris les équipements publics) : Une place de stationnement au moins par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.

d) Pour les autres équipements publics : Le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

ARTICLE UD.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 - La marge de recul définie à l'article UD.7 sera traitée en jardin d'agrément planté.

3 - 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 UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques ; selon les secteurs : industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux et de services.

ZONAGE. Cette zone comprend quatre secteurs : (les secteurs UXa - Zone industrielle du Canal ; et UXb, zone industrielle du nord de la Gare, ont été supprimés) :

- UXc - Zone industrielle ouest dite de Vaires Chelles.
- UXd - Centrale thermique EDF.
- UX e, de reconversion partielle du site EDF.
- UX f, de diversification de l'usage des emprises ferroviaires.

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

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UX 2 ci-dessous, à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

1 - Rappels

- a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.
- b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.
- d) Les travaux exemptés de permis et définis aux articles R421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, comme il est dit à l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

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

- a) Les bâtiments à usage sociaux et de logement, s'ils sont occupés par du personnel de l'entreprise.
- b) Les constructions, lotissements et permis groupés à usage d'activités de toutes natures, à l'exception des constructions à usage agricole, et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus au regard de l'environnement.

et **dans le secteur UX f**, à condition que les constructions ne soient pas à usage commercial, artisanal, ou d'hébergement hôtelier et, pour les entrepôts, à condition qu'ils soient associés à une activité industrielle, de bureaux ou de services.

- c) L'aménagement ou l'extension des établissements classés qui existent au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et interdits par l'article UX 2, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.
- d) Dans les secteurs UX d (Centrale thermique EDF), UX e et UX f : les constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à la production et au transport d'énergie électrique.
- e) Dans le secteur UX e, les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'établissements industriels et d'entrepôts commerciaux, ainsi que celles affectées aux bureaux, services et locaux artisanaux.
- f) La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher effective conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

3-3 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.

3-3-1 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.

3-3-2 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.

3-3-3 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.

3-4 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 UX.3 - ACCES ET VOIRIE

cf : page - -

~~1 - Toute construction doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, et répondant aux conditions suivantes :~~

- a) ~~Avoir une emprise de 12 mètres minimum.~~
- b) ~~Avoir des trottoirs pour piétons.~~
- c) ~~Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.~~

~~2 - 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 gêne 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.~~

~~En outre, les opérations d'aménagement et constructions autorisées respecteront les principes de localisation et de fonction définies dans les « orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.~~

ARTICLE UX.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 requiert une alimentation en eau.

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. 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 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.

c) Desserte téléphonique

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée.

ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1 - Dans l'ensemble de la zone UX :

a) Les constructions nouvelles devront être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur depuis l'alignement actuel ou futur des voies.

b) La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

c) Toutefois, pourront être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement des locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant à condition que leur emprise au sol ne dépasse 20 % de la surface frappée de reculement.

2 - La marge de reculement par rapport à l'alignement sera ramenée à 4 mètres avec possibilité de construire sur l'alignement des constructions à usage exclusivement commercial dont la hauteur maximale n'excédera pas 4 mètres.

3 - Dans l'ensemble de la zone, les ouvrages nécessaires au transport d'énergie électrique pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculairement à la bissectrice à l'angle formé par les alignements des deux voies, et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

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

1 - Dans l'ensemble de la zone, les constructions sur limite séparatives sont interdites, à l'exception des terrains situés en bordure du canal où les constructions en fond de parcelles pourront être autorisées.

2 - En cas de retrait, les constructions devront s'écarter des limites d'une distance mesurée normalement à la façade et égale :

- A la hauteur maximale du bâtiment (cf. article 10) avec un minimum de 8 mètres si celles-ci comporte des baies.

- A la moitié de ladite hauteur avec un minimum de 6 mètres dans le cas contraire.

Les ouvrages nécessaires au transport d'énergie électrique pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'emprise foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à :

a) 12 mètres à l'égout de la toiture pour les secteurs UX c et UX f.

b) Pour les secteurs UX d et UX e la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres, sauf adaptation justifiable au regard des techniques de production.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des 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 tel 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.

REGLEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, et répondant aux conditions suivantes :

- a) Avoir une emprise de 12 mètres minimum pour les sous-secteurs UXc, UXd, UXf
- b) Avoir une emprise de 11 mètres minimum pour le secteur UXe
- c) Avoir des trottoirs pour piétons
- d) Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

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.

c) 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 (ou 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.

d) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Le seuil de la porte cochère sera, au minimum, au même niveau que l'axe de la chaussée.

e) Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres

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

f) - 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'habitat

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

b) Établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les sous-secteurs UXc, UXd, UXf.

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher pour le secteur UXe.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'exploitation du canal de Vaires-sur-Marne à Neuilly.

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

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

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites

- Toutes occupations ne figurant pas à l'article UZ 2.
- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont prosrites 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 UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.

d) Les travaux exemptés de permis et définis aux articles R421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, comme il est dit à l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Les constructions nécessaires à l'exploitation du canal.
Les constructions et aménagements définis à l'alinéa 3 du présent article.

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

a) Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exploitation des voies navigables..

b) Les installations et dépôts nécessaires à l'exploitation des voies navigables, ainsi que les établissements et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 qui, bien que n'étant pas nécessaires à l'exploitation du service public, lui soient cependant liés, et font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, sous réserves que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage à des niveaux définis par la législation en vigueur, et que les besoins en infrastructure de voirie, et de réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

3-1 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.

3-3-1 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.

3-3-2 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.

3-3-3 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.

3-2 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 UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité avec une largeur de chaussée au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UZ.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, qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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 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

aménagement 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.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 1 - Les constructions liées au sport nautique et leurs annexes, pourront s'implanter à l'alignement.
- 2 - Toutes les autres constructions devront respecter une marge de reculement de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Les constructions sur ces limites sont interdites. Toutefois en cas de retrait, les constructions devront s'écarter des limites d'une distance mesurée normalement à la façade et égale :

- a) A la hauteur totale du bâtiment (cf. art. 10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies.
- b) Egale à la moitié de ladite hauteur avec un minimum de 6 m dans le cas contraire.

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

Sans prescription particulière.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription particulière.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription particulière.

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans prescription particulière.

ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

- 1 - Toute habitation devra comporter au minimum 2 places de stationnement dont une couverte.
- 2 - Pour les utilisations à usage Sportif les besoins en stationnement seront étudiés en fonction des capacités d'accueil.

ARTICLE UZ.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 - L'exploitation forestière est autorisée à condition que le reboisement soit réalisé dans les deux ans suivant la coupe, et avec une densité au moins égale à celle d'origine.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation du canal.
- 2 - Le C.O.S. pour les constructions à usage sportif et leurs annexes, ainsi que l'hébergement et leurs annexes est fixé à 1,30.

TITRE III

ZONES A URBANISER ET ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La seule zone naturelle est :

Zone N : Il s'agit d'une zone non équipée devant être protégée contre toute urbanisation, et qui doit conserver et augmenter si possible son caractère naturel.

La zone est divisée en six secteurs :

- Na - Les Bois de Vaires et du Gué de Launay
- Nb - Le stade Roger Sauvage
- Nc - Quartier des Pêcheurs
- Nd - Bois de l'écluse
- Ne - Base de loisirs de Champfleuri
- Nf - La pointe de l'Ecluse.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée devant être protégée contre toute urbanisation, et qui doit conserver et augmenter si possible son caractère naturel.

La zone est divisée en six secteurs :

- Na - Les Bois de Vaires et du Gué de Launay, *ainsi que le plan d'eau de la base régionale de loisirs*
- Nb - Le stade Roger Sauvage
- Nc - Quartier des Pêcheurs
- Nd - Bois de l'écluse
- Ne – *secteurs constructibles de la base de loisirs de Champfleuri*
- Nf – La pointe de l'Ecluse.

La majeure partie du secteur Na et une partie du secteur Ne sont des espaces boisés classés.

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

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N.2.

• Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont prosrites 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 N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

a) Dans tous les secteurs :

Les constructions et aménagements définis à l'alinéa 3 du présent article.

La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher effective, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

- *En dehors du secteur Na du Bois de Vaires, les constructions et installations d'infrastructures de desserte en voirie et réseaux divers, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

b) Dans les secteurs Nb et Ne :

Les constructions à usage sportif ainsi que les équipements de loisirs et leurs annexes.

c) Dans les secteurs Na et Ne :

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve du respect de l'article 13.

d) Dans le secteur Nc :

Néant.

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

a) L'exploitation forestière est autorisée à condition que le reboisement soit réalisé dans les deux ans suivant la coupe, et avec une densité au moins égale à celle d'origine.

b) Les transformateurs électriques, et les postes de détente gaz, sous réserve que leur architecture s'intègre dans le paysage environnant.

c) *Dans le secteur Na de la base régionale de loisirs uniquement : les installations nécessaires au fonctionnement de cet équipement, telles que les appontements et la tour d'arrivée du pôle sportif.*

d) Dans le secteur Ne :

- *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : logements de fonction, bureaux, commerces, hébergements et entrepôts.*

- *Les ouvrages en infrastructures et superstructures s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : appontements, ouvrages hydrauliques, cours d'eau artificiels, etc.*

3-1 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.

3-3-1 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.

3-3-2 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.

3-3-3 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.

3-2 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 N.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction devra être accessible par une voie de 4 mètres de largeur minimum avec un aménagement permettant le demi-tour en extrémité en cas de voie en impasse.

ARTICLE N.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 :

Toutes constructions ou utilisations du sol générant des eaux usées devront être raccordées à un dispositif épurateur dont les caractéristiques seront soumises à l'approbation préalable des services compétents.

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.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait, d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.

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

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à :

- a) La hauteur totale du bâtiment lorsque celle-ci comporte des baies principales avec un minimum de 8 mètres.
- b) La moitié de la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol est fixée à 30 % dans le secteur Nb.
- 2 - L'emprise au sol est fixée à 6 % dans le secteur Ne.
- 3 - Il n'est pas fixé de règle pour la construction de transformateurs électriques, et pour les postes de détente gaz.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m par rapport à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 2- Dans les secteurs *Na de la base régionale de loisirs* et dans le secteur *Ne*, la hauteur des constructions en leur point le plus élevé sera limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être

dépassée ponctuellement pour l'édification de tours de contrôle, mâts, balises, antennes.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, et délimités au document graphique 5D.3 les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article N.2.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements :

Les besoins seront étudiés en fonction des capacités d'accueil des établissements autorisés dans la zone, les aires de stationnement seront de préférence paysagées.

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

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

b) Terrains boisés non classés

Les constructions et installations admises dans la zone en vertu de l'article N.2 ne seront cependant autorisée que :

Si elles respectent le boisement existant (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter sera exigé à l'appui d'une demande de permis de construire).

Si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

c) Obligation de planter.

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

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, soit répartis, soit regroupés en un ou plusieurs sites.

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

d) Dans le secteur Ne

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH :

Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 - LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

10 - PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DE MEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3
Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
- a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
- 2°
- a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
 - e) Abrogé.
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES
1ER BUREAU
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

ARRETE 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Équipement de Seine-et-Marne.

A R R E T E

Article 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Article 2 : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 7 : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

3

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

POUR AMPLIATION
pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau, p.i.




Nicole LECLERCQ

Melun, le

12 MARS 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

ACHERES LA FORET
ANNET SUR MARNE
AVON
BOISSISE LA BERTRAND
BOISSY AUX CAILLES
BOUTIGNY
CESSON
CHAILLY EN BIÈRE
CHALIFERT
CHAMPAGNE SUR SEINE
CHARTRETTES
CHEVRY COSSIGNY
COULOMMIERS
CREGY LES MEAUX
DAMP MART
ECHOUBOULAINS
EMERAINVILLE
FAVIERES
FRETOY LE MOUTIER
HERICY SUR SEINE
LA HOUSSAYE EN BRIE
LARCHANT
LE MEE SUR SEINE
LE PIN
LE PLESSIS FEU AUSSOUX
LESIGNY
LIVRY SUR SEINE
LOGNES

MACHAULT
MELUN
MOISSY CRAMAYEL
MONTARLOT
MORET SUR LOING
NOISY SUR ECOLE
PERTHES EN GATINAIS
POLIGNY
PONTAULT COMBAULT
PONTCARRE
ROISSY EN BRIE
ROZAY EN BRIE
SAACY SUR MARNE
SAINT GERMAIN LAXIS
SAINT GERMAIN SUR ECOLE
SAMOREAU
SAVIGNY LE TEMPLE
SOGNOLES EN MONTOIS
SOIGNOLLES EN BRIE
SOLERS
THIEUX
VAIRES SUR MARNE
VILLE SAINT JACQUES
VILLEMER
VILLENEUVE SAINT DENIS
VILLIERS SOUS GREZ
VOINSLES

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché d'Etat de Service



Vu pour être annexé à l'arrêté
départemental n° 99 DAJACV048
en date du 12 MAR. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de VAIRES/MARNE	Délimitation du tronçon						
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)
Nationale 34	5	+ 100	5	+ 480	3	100	
Nationale 34	5	+ 480	6	+ 450	2	250	
Nationale 34	6	+ 450	6	+ 580	3	100	
Départementale 34A	3	+ 690	6	+ 210	4	30	
SNCF Noisy Le Sec à Strasbourg					1	300	
Rue de la Liberté					5	10	
Voie des Carriers					4	30	

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et pour le Maire
L'Attaché Chef de service

[Signature]
33 1024

Vu pour être annexe à l'arrêté
préfectoral n° 39 DA IACV048
en date du 12 MAR 1000
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE 3 ; PLAN

