

Nogent-sur-Marne : un PLU patrimonial dans un esprit village

Ville de Nogent-sur-Marne (94)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification n°3

Notice

***Vu pour être annexé à la
délibération
du Conseil de Territoire
Paris- Est Marne et Bois
du.....***

SOMMAIRE

Thème 1 : Accompagner l'évolution du boulevard de Strasbourg et de ses abords	5
1) Modification de l'article UR6	6
2) Modification de l'article UR7.....	10
3) Modification des articles UR10 et UR11	14
4) Evolution des protections des éléments de patrimoine bâti	20
5) Compléments aux orientations générales dans l'OAP boulevard de Strasbourg	30
6) Introduction de dispositions réglementaires spécifiques aux différentes séquences du boulevard de Strasbourg	34
Thème 2 : Améliorer la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le PLU	48
7) Ajustement des exigences de perméabilité des sols en zone UR	49
8) Identification de nouveaux secteurs de cœur d'îlot et modification des dispositions réglementaires associées	51
9) Accroissement des exigences d'espaces verts dans les zones urbaines.....	63
10) Identification de cônes de vue à préserver	67
11) Introduction d'une disposition visant à préserver la gestion des eaux de source	79
12) Modification concernant le coefficient de pondération dans les zones urbaines	81
13) Renforcement de la protection des zones humides.....	93
Thème 3 : Intégrer les évolutions réglementaires et réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire	96
14) Correction d'erreurs matérielles et points de clarification réglementaires	97
15) Modification de la liste des emplacements réservés.....	162
16) Modification des règles de retrait par rapport aux limites séparatives	169
17) Modification de l'article 12 concernant le stationnement	182
18) Modification des seuils concernant l'obligation de construction de logements sociaux.....	231
19) Modification du zonage du secteur Pont de Noyelles.....	237
20) Modification des dispositions concernant les secteurs d'intérêt paysager	240
21) Modification de l'obligation d'implantation à l'alignement rue Lequesne / boulevard Galliéni	243

INTRODUCTION

Historique du PLU

Le PLU de la commune de Nogent-sur-Marne a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois le 20 janvier 2014. En remplacement du POS (plan d'occupation des sols), le PLU a permis de répondre aux évolutions législatives et réglementaires mais aussi territoriales qu'a connues Nogent-sur-Marne.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé s'organise en trois axes :

- Axe 1 – Inscrire le territoire dans la dynamique du Grand Paris tout en préservant l'identité et la spécificité de la commune.
- Axe 2 – Préserver et valoriser un cadre de vie d'exception par la protection du patrimoine.
- Axe 3 – Renforcer l'attractivité économique touristique et fonctionnelle de la ville.

Depuis son approbation en 2014, le PLU a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée en Conseil de Territoire le 28 octobre 2014,
- d'une modification approuvée en Conseil de Territoire le 11 juillet 2016,
- de deux mises à jour en date du 28 janvier 2019 et du 18 mai 2020.

Objectifs de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2014, la commune de Nogent-sur-Marne, et particulièrement le boulevard de Strasbourg, a connu d'importantes mutations. Les premières années d'application du PLU ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d'être ajustés ou clarifiés afin de garantir une transformation qualitative du tissu nogentais. La nécessité d'adapter le document d'urbanisme s'est fait sentir ; c'est pourquoi le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Marne, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. L'arrêté prescrivant la procédure de modification prévoit que le projet de modification porte sur les points suivants :

- Définir des règles permettant un traitement urbain et paysager qualitatif des entrées de ville, mettant en valeur le boulevard,
- Modifier le règlement de la zone UR pour remédier aux défauts du règlement actuel et garantir un front urbain de qualité,

- Mise à jour de la liste des emplacements réservés,
- Améliorer la prise en compte de l'environnement dans les règles du PLU,
- Intégrer les évolutions réglementaires,
- Réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire.

Objet de la procédure de modification

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.151-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La procédure de modification n°3 du PLU de Nogent-sur-Marne

La modification n°3 du PLU de Nogent-sur-Marne se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision du Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois d'engager la modification n°3,
- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier),
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la Modification n°3 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois,
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.

Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la modification vise à présenter les évolutions du PLU. Dans un souci de lisibilité des évolutions apportées au document d'urbanisme, trois thèmes ont été définis :

- Thème 1 – Accompagner l'évolution du boulevard de Strasbourg et ses abords.
- Thème 2 – Améliorer la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le PLU.
- Thème 3 – Intégrer les évolutions réglementaires et réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire.

Chaque modification fait l'objet d'une présentation.

Thème 1 : Accompagner l'évolution du boulevard de Strasbourg et de ses abords

Le boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne est l'une des voies majeures de la commune, qu'il traverse d'Est en Ouest sur 1,7 km. Large de plus de 20 m ce boulevard est un des tronçons de l'ex RN34, voie très ancienne d'accès à Paris depuis le Sud-Est qui relie Vincennes à Chelles en traversant toutes les communes situées au Nord de la Marne.

Le boulevard de Strasbourg est un site attractif. Sa partie Ouest, située près de la gare du RER A « Nogent- sur-Marne » met le boulevard à moins de 10 mn de Paris et à moins de 30 mn du quartier des affaires de la Défense.

Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, approuvé en 2014, dans un souci d'accompagner les mutations le long du boulevard, la Municipalité a défini :

- Une zone UR, intégrant, notamment, le boulevard de Strasbourg. Cette « zone de renouvellement correspond aux territoires destinés à évoluer dans les années à venir, dans le cadre des projets d'aménagement conduits par les pouvoirs publics ou d'une majoration des droits à construire, en favorisant une optimisation des modes d'occupation du sol et une intensification du tissu urbain existant ». La zone UR concerne plusieurs entités mixtes à dominante d'habitat (pavillonnaire et/ou collectif) et d'activité (commerciale notamment) à savoir : l'entrée de ville ouest, le futur quartier Jean Monnet, le boulevard de Strasbourg et le secteur du marché.
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au boulevard.

Depuis l'approbation du PLU en 2014, de nombreuses constructions nouvelles ont été réalisées, de multiples projets sont en chantier, la prospection immobilière est très active et les tensions foncières sont fortes.

Les mutations sont soutenues et les dispositions du PLU en vigueur montrent leurs limites à accompagner ces évolutions et à répondre l'ambition d'une urbanisation de qualité le long du boulevard.

→ Le premier thème de la présente modification prévoit ainsi d'ajuster et de développer les outils réglementaires permettant d'accompagner l'évolution du boulevard de Strasbourg et ses abords et de répondre à l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. »

1) MODIFICATION DE L'ARTICLE UR6

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'introduire une obligation de retrait depuis l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement le long du boulevard de Strasbourg afin de rythmer le front urbain et de contribuer à la constitution d'un boulevard animé, ponctué d'espaces libres, évitant ainsi une impression de « canyon » et de linéarité.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à :

- « faire évoluer le tissu actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise »
- « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. »

Contenu de la modification

La modification vise l'article UR6. Il s'agit :

- d'ajouter une disposition imposant, en cas d'implantation à l'alignement, le retrait partiel par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions ayant une longueur de façade sur rue minimum de 20 mètres.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
 - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.6- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
 - 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 1 mètre à partir du 2ème étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

6.7- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Pièces du PLU modifié

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- ~~Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, en complément de la disposition ci-avant, en cas d'implantation à l'alignement, pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue comprise au minimum de 20 mètres de longueur, un retrait partiel doit être aménagé.~~
- ~~Ce recul, de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.~~
- 6.3- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.4- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.5- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).
- 6.6- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.7- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 1 mètre à partir du 2ème étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

- 6.8- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

2) MODIFICATION DE L'ARTICLE UR7

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de corriger une incohérence dans la rédaction de la règle concernant les limites séparatives et d'ajouter des dispositions spécifiques au boulevard de Strasbourg. Il s'agit en effet de répondre à une triple ambition :

- favoriser la constitution de logements traversants, garantissant une qualité de vie pour les habitants et permettant la constitution d'un tissu bâti plus aéré sur le boulevard ;
- ménager des transitions entre les constructions du boulevard de Strasbourg et les zones urbaines environnantes afin d'assurer une bonne cohabitation entre voisins et éviter la constitution de ruptures brutales de formes urbaines dans le paysage ;
- assurer des espaces de respiration en fond de parcelle, permettant ainsi de préserver ou ménager des espaces verts garantissant une perméabilité du tissu et le fonctionnement des continuités écologiques de cœurs d'îlot.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à :

- « faire évoluer le tissu actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise »
- « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. »

Contenu de la modification

La modification vise l'article UR7. Il s'agit :

- de corriger l'incohérence concernant les marges de retrait entre l'article UR7.1 et l'article UR7.2 ;
- d'ajouter une disposition spécifique au boulevard de Strasbourg pour limiter l'implantation des constructions sur les limites séparatives à 12 mètres, soit la longueur maximum pour l'aménagement d'un logement traversant. Des dispositions dérogatoires sont en outre prévues pour les constructions annexes et les constructions basses (de moins de 3 m) qui peuvent s'implanter plus largement, mais de façon encadrée, sur les limites séparatives ;
- d'interdire l'implantation des constructions sur les limites séparatives lorsque des constructions sont réalisées sur des terrains le long du boulevard de Strasbourg et qu'elles jouxtent des terrains situés en zones UP ou UM. Le retrait imposé permet ainsi de ménager des espaces de respiration entre des tissus aux caractéristiques morphologiques différentes.

Présentation des modifications apportées au PLU

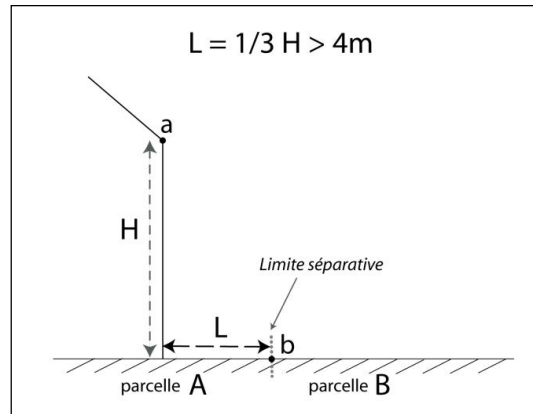
Pièces du PLU en vigueur

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Les constructions peuvent s'implanter :
- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
 - en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



Pièces du PLU modifié

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE UR

Dispositions générales

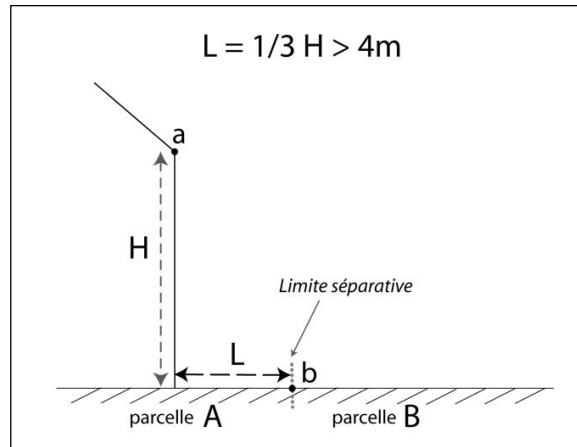
7.1- Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait ~~d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.~~

7.2- Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait :
 - dans le cas de terrains qui jouxtent une zone UP ou une zone UM ;
 - et par rapport à / aux limite(s) de fond de parcelle.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 12m de longueur de façade, sans compter les balcons ni les constructions ou parties de construction d'une hauteur de moins de 3m.
 - Pour les constructions d'une hauteur de moins de 3m, en cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 3m de longueur de façade.

7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



3) MODIFICATION DES ARTICLES UR10 ET UR11

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster les dispositions relatives à la hauteur des constructions pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg afin de favoriser l'animation du front urbain et d'intégrer dans la conception des aménagements une attention portée à l'éclairage naturel et l'ensoleillement des espaces et constructions du boulevard.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à :

- « faire évoluer le tissu actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise »
- « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. »

Contenu de la modification

La modification vise les articles UR10 et UR11. Il s'agit :

- à l'article UR10 d'ajouter une disposition imposant des césures dans les constructions ayant un linéaire de façade sur rue de 20m,
- à l'article UR11 de supprimer la possibilité d'une hauteur augmentée, autorisée à l'article 11, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons. Cette

disposition vise à assurer une animation du boulevard, notamment liée à la présence de murs pignons et à éviter la constitution d'un front urbain homogène.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 10.3- Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers », la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.
La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant

Dispositions particulières

- 10.4- Les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg font l'objet d'une inscription graphique sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 21m :
 - Dans une première bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 21m ;
 - Au-delà de la première bande de 18m, dans une deuxième bande de 15m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m ;
 - Au-delà de la deuxième bande de 15m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
 - Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 18m :
 - Dans une bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m ;
 - Au-delà de la bande de 18m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
- 10.5- La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.
- 10.6- Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

- 10.5- Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée.

Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des bâtiments et éléments de paysage».

⇒ *TITRE 5 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE*

11.1 Règle générale

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

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 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. A ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Pièces du PLU modifié

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE UR

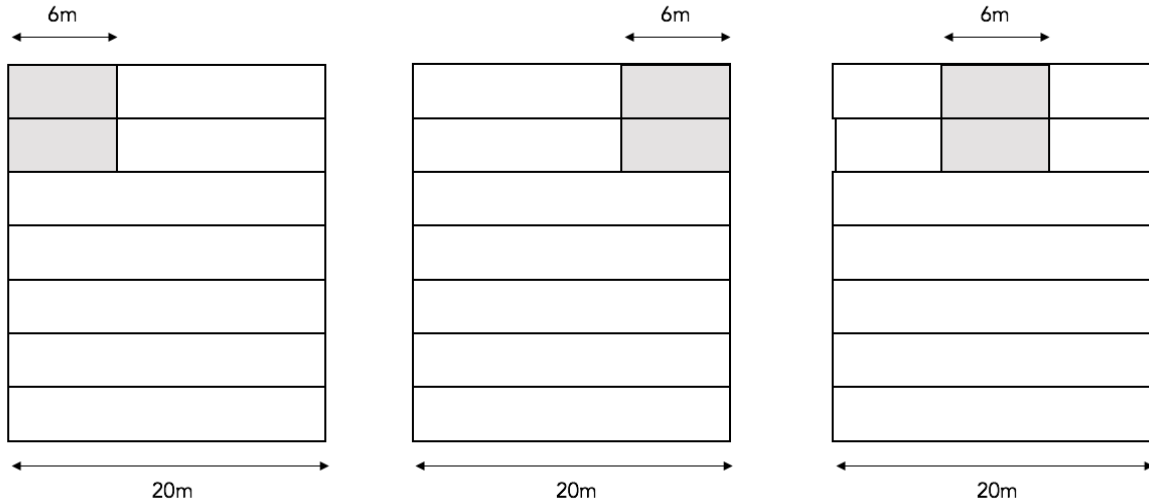
ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 10.3- Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers », la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.
La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant

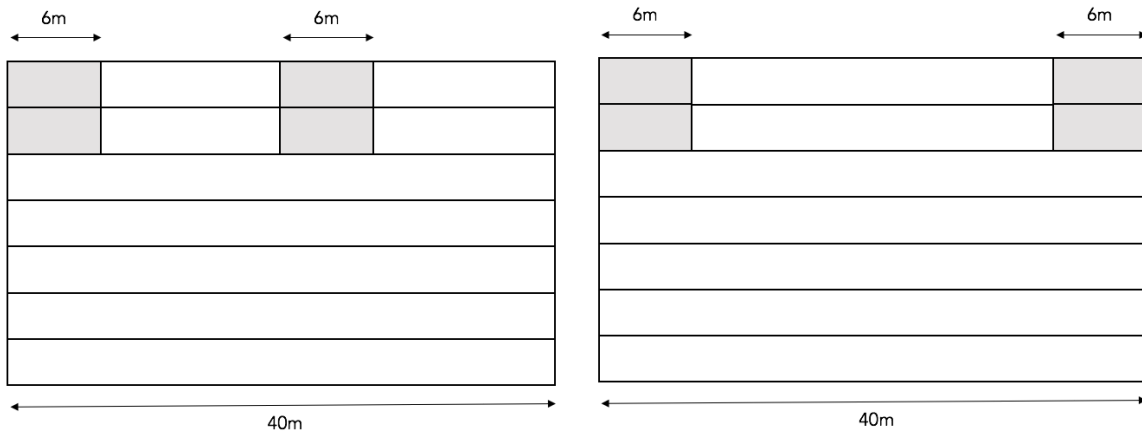
Dispositions particulières

- 10.4- **Pour les** parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg :
- Elles** font l'objet d'une inscription graphique sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 21m :
 - Dans une première bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 21m ;
 - Au-delà de la première bande de 18m, dans une deuxième bande de 15m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m ;
 - Au-delà de la deuxième bande de 15m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
 - Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 18m :
 - Dans une bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m ;
 - Au-delà de la bande de 18m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
- En outre, pour les constructions atteignant la hauteur maximale autorisée dans la première bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie :**
- **Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 20m et inférieur à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum une césure, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.**



Vue en coupe, depuis la rue – 1 césure sur 1 niveau

- Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum deux césures, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveau.



Vue en coupe, depuis la rue – 2 césures sur 1 niveau

- 10.5- La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.
- 10.6- Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des bâtiments et éléments de paysage ».

⇒ **TITRE 5 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

11.1 Règle générale

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

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 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 (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. A ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. **Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10 s'applique.**

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

4) EVOLUTION DES PROTECTIONS DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster le repérage des éléments de patrimoine bâti remarquable inscrit sur le document graphique 4b-Patrimoine bâti remarquable.

Il s'agit ainsi :

- De supprimer la protection « bâtiment d'intérêt » correspondant au 31 boulevard de Strasbourg dans la mesure où le bâti protégé au PLU approuvé en 2014 a été démoli pour permettre un projet de logements. La protection est aujourd'hui caduque (photo ci-contre prise en août 2019).
- D'ajouter des éléments de patrimoine bâti protégés le long du boulevard de Strasbourg, dans le respect des typologies patrimoniales présentées au chapitre 4 des justifications des orientations retenues (pièce 1b du PLU).



Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »




La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à :

- « faire évoluer le tissu actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise »
- « préserver le patrimoine bâti remarquable, les identités des quartiers et les paysages »




- « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. »

Présentation des éléments de patrimoine bâti remarquable ajoutés au titre des « bâtiments d'intérêt » :

Bâti	Typologie architecturale	Motifs d'intérêt justifiant la protection
<p>24 boulevard de Strasbourg</p> 	<p>Maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle</p>	<p>Organisation de la façade en travées régulières avec une entrée axée, ornée d'une marquise.</p> <p>Etage avec comble à la Mansart.</p> <p>Clôture sur rue de type mur bahut surmonté d'un barreaudage en fer et jardin avant qui participent d'une façon très forte au paysage urbain et à la mise en scène de la maison.</p> <p>Bandeau à l'étage supérieur, encadrements de baies moulurées, garde-corps en fer forgé.</p>
<p>29 boulevard de Strasbourg</p> 	<p>Maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle</p>	<p>Alignement sur rue.</p> <p>Organisation de la façade en travées régulières.</p> <p>Etage avec comble à la Mansart et lucarnes.</p> <p>Corniche, bandeau à l'étage supérieur, encadrements de baies moulurées, garde-corps en fer forgé, céramique.</p>
<p>41 boulevard de Strasbourg</p>	<p>Immeubles fin XIXe siècle et début XXe siècle</p>	<p>Alignement sur rue, implantation à l'angle d'une rue.</p> <p>Organisation de la façade en travées régulières.</p>

		<p>Lucarnes ouvragées, corniches, bandeaux moulurés, encadrements des baies, garde-corps en fer forgé.</p>
<p>55 bis boulevard de Strasbourg</p> 	<p>Maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle</p>	<p>Alignement sur rue. Façade en meulière. Toiture travaillée. Bandeau, encadrement des baies, perron et marquise, garde-corps en fer forgé, clôture maçonnée travaillée.</p>
<p>65 boulevard de Strasbourg</p> 	<p>Immeubles fin XIXe siècle et début XXe siècle</p>	<p>Alignement sur rue. Organisation de la façade en travées régulières. Façade en meulière. Encadrement des baies, céramique, bandeaux de niveaux, garde-corps en fer forgé, porche.</p>
<p>68 boulevard de Strasbourg</p>	<p>Immeubles fin XIXe siècle et début XXe siècle</p>	<p>Alignement sur rue. Organisation de la façade en travées régulières.</p>

		<p>Façade moellon et brique.</p> <p>Encadrement des baies, bandeaux de niveaux, garde-corps en fer forgé.</p>
<p>83 boulevard de Strasbourg</p> 	<p>Immeubles fin XIXe siècle et début XXe siècle</p>	<p>Alignement sur rue.</p> <p>Organisation de la façade en travées régulières.</p> <p>Façade colorée.</p> <p>Encadrement des baies, chaînage d'angle, éléments de modénature, bandeaux de niveaux, garde-corps en fer forgé.</p>
<p>143 et boulevard de Strasbourg</p> 	<p>Maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle</p>	<p>Implantation en angle de rue.</p> <p>Forme un ensemble avec les 145 et 147 boulevard de Strasbourg.</p> <p>Façade en brique.</p> <p>Garde-corps en fer forgé, encadrements des baies.</p>
<p>143bis boulevard de Strasbourg</p>	<p>Maisons et pavillons fin XIXe</p>	<p>Clôture sur rue de type mur bahut surmonté d'un barreaudage en fer et jardin avant qui participent d'une façon très forte au paysage</p>

	<p>et début XXe siècle</p>	<p>urbain et à la mise en scène de la maison.</p> <p>Forme un ensemble avec les 143 et 147 boulevard de Strasbourg.</p> <p>Façade en brique.</p> <p>Garde-corps en fer forgé, encadrements des baies, perron.</p>	
<p>145 boulevard de Strasbourg</p>		<p>Maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle</p>	<p>Clôture sur rue de type mur bahut surmonté d'un barreaudage en fer et jardin avant qui participent d'une façon très forte au paysage urbain et à la mise en scène de la maison.</p> <p>Forme un ensemble avec les 145 et 147 boulevard de Strasbourg.</p> <p>Façade en brique.</p> <p>Garde-corps en fer forgé, encadrements des baies, perron.</p>
<p>147 boulevard de Strasbourg</p>		<p>Maisons et pavillons fin XIXe et début XXe siècle</p>	<p>Clôture sur rue de type mur bahut surmonté d'un barreaudage en fer et jardin avant qui participent d'une façon très forte au paysage urbain et à la mise en scène de la maison.</p> <p>Forme un ensemble avec les 145 et 147 boulevard de Strasbourg.</p> <p>Façade en brique.</p> <p>Garde-corps en fer forgé, encadrements des baies, perron.</p>

Contenu de la modification

La modification vise le document graphique 4b-Patrimoine bâti remarquable et la liste de ces éléments inscrite dans le règlement. Il s'agit :

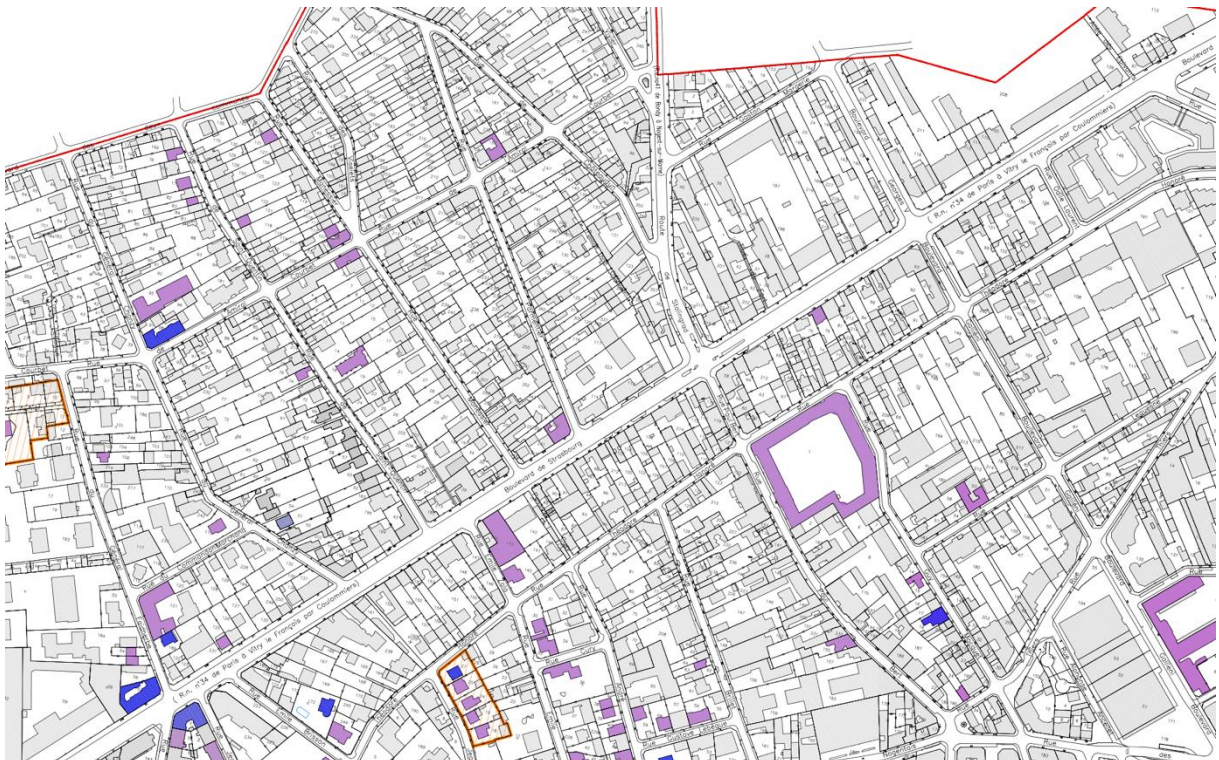
- de supprimer la protection « bâtiment d'intérêt » située au 31 boulevard de Strasbourg,
- d'ajouter des protections sur plusieurs bâtiments d'intérêt le long de ce même boulevard.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

Extrait du plan de zonage 4b-Patrimoine bâti remarquable



⇒ **REGLEMENT – RÉFÉRENCIEMENT PATRIMOINE**

Extrait de la liste concernant le boulevard de Strasbourg

Bâtiments référencés	N° rue	Référence Cadastrale	Classification	I*	GI*	MH
----------------------	--------	-------------------------	----------------	----	-----	----

* I = Bâtiment d'Intérêt
 *GI = Bâtiment Grand Intérêt
 *MH = Monument Historique

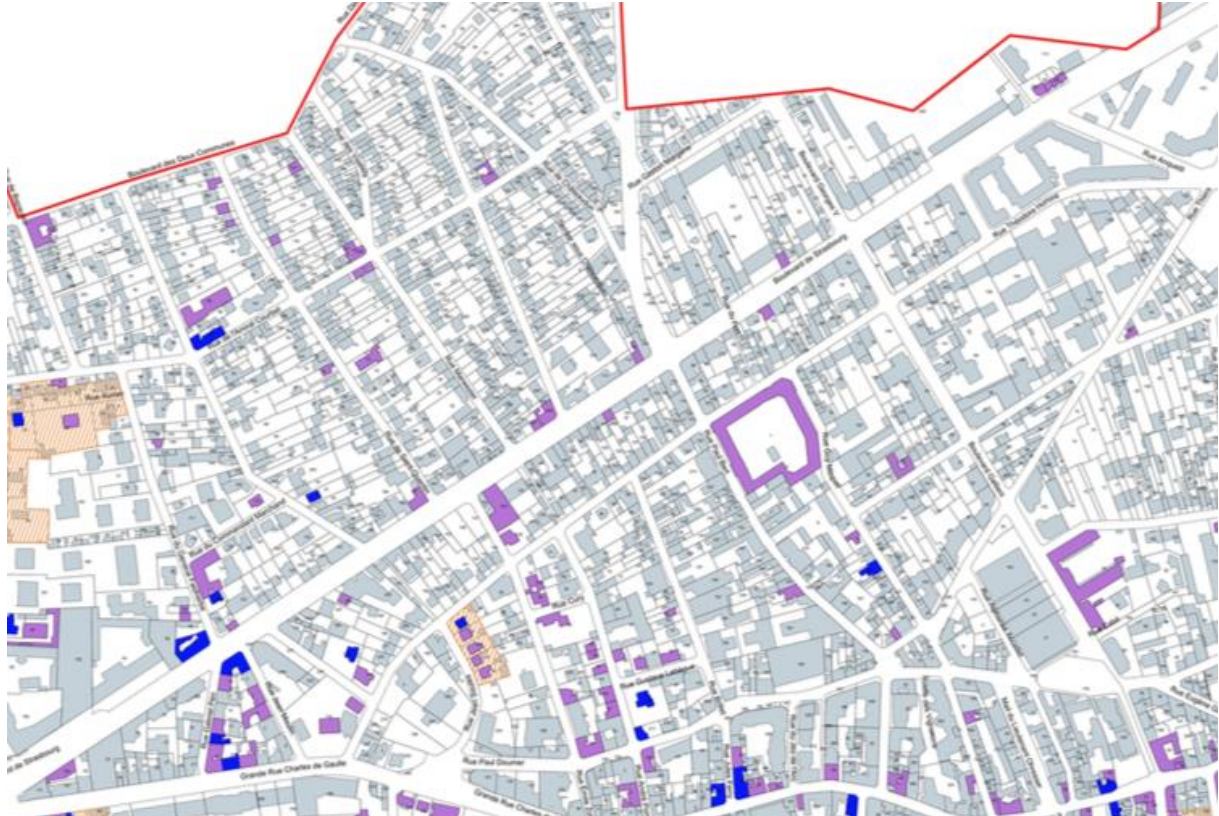
Boulevard de Strasbourg

STRASBOURG (boulevard) - 2-2 bis	2-2 bis	AB 152	Violet	1		
STRASBOURG (boulevard) - 18	18	AB 1	Bleu		1	
STRASBOURG (boulevard) - 25	25	Q 57	Bleu		1	
STRASBOURG (boulevard) - 31	31	M 125	Violet	1		
STRASBOURG (boulevard) - 57	57	K 260	Violet	1		
STRASBOURG (boulevard) - 100	100	J 76	Violet	1		

Pièces du PLU modifié

⇒ **ZONAGE**

Extrait du plan de zonage 4b-Patrimoine bâti remarquable



Zoom sur les 24-29-31 et 41



Zoom sur les 55bis-65 et 68



Zoom sur les 83-143-143bis-145-147



⇒ **REGLEMENT – RÉFÉRENCIEMENT PATRIMOINE**

Extrait de la liste concernant le boulevard de Strasbourg

Boulevard de Strasbourg

STRASBOURG (boulevard) - 2-2 bis	2-2 bis	AB 152	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 18	18	AB 1	Bleu	1
STRASBOURG (boulevard) - 24	24	M 166	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 25	25	Q 57	Bleu	1
STRASBOURG (boulevard) - 29	29	M 123	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 31	31	M 125	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 41	41	M 43	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 55bis	55bis	K 261	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 57	57	K 260	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 65	65	K 111	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 68	68	L 105	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 83	83	J 215	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 100	100	J 76	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 143	143	D97	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 143bis	143bis	D38	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 145	145	D 39	Violet	1

STRASBOURG (boulevard) – 147

147

D 40

Violet

1

5) COMPLEMENTS AUX ORIENTATIONS GENERALES DANS L'OAP BOULEVARD DE STRASBOURG

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de compléter les orientations inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le boulevard de Strasbourg (OAP n°3) afin de réaffirmer les volontés d'une urbanisation de qualité le long de cet axe majeur.

Afin de lutter contre la constitution d'un front urbain homogène, l'alignement généralisé par rapport aux voies et emprises publics n'est plus à imposer comme la norme. Cette évolution fait écho à la modification apportée au point 1) concernant l'article UR6. L'ambition de la Municipalité est d'assurer une composition rythmée et animée du front urbain.

En outre, le présent point de modification vise à introduire des orientations spécifiques en matière de conception bioclimatique des logements, en écho à la modification réalisée à l'article UR7 pour favoriser la réalisation de logements traversants (cf point 2). La modification vise à développer des outils permettant de renforcer la qualité d'habiter dans les nouvelles constructions le long du boulevard.

Enfin, la modification a pour objectif d'inscrire des orientations concernant l'aménagement des espaces verts afin de favoriser des aménagements cohérents et fonctionnels, en lien avec les usages et la trame verte urbaine.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à :

- « faire évoluer le tissu actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise »

- « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. »

Contenu de la modification

La modification vise l'OAP du boulevard de Strasbourg. Il s'agit :

- dans la partie sur l'« urbanisation générale », de supprimer la mention d'alignement systématique sur les voies et emprises publiques et d'introduire la notion de front bâti animé et d'ajouter des éléments sur l'orientation des logements et la recherche de principes de construction valorisant la conception bioclimatique ;
- dans la partie « traitement paysager et espaces publics », d'ajouter des éléments sur l'aménagement des espaces verts afin d'assurer leur bonne fonctionnalité.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ OAP

Extrait de l'OAP n°3

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS

3.1. URBANISATION GENERALE

Les aménagements devront contribuer à conforter et/ou à structurer un front bâti cohérent et dynamique le long de l'axe, en généralisant un alignement sur les voies et emprises publiques.

L'intégration urbaine du boulevard sera également recherchée à travers la **valorisation des carrefours** selon une double logique :

- Le renforcement de la position **d'interface fonctionnelle** occupée par les carrefours structurants permettra d'atténuer l'effet de rupture en améliorant **la perméabilité nord-sud du tissu et ses liens avec le quartier des Viselets et la ville voisine de Fontenay-sous-Bois ;**
- les potentialités de développement de **centralités commerciales** de proximité autour du carrefour Galliéni seront envisagée afin d'affirmer la **mixité des fonctions**, d'inciter à la **diversification des usages**, vecteurs **d'animation urbaine** le long de l'axe.

3.3. TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS

Le traitement paysager de l'axe répondra à la volonté d'**appropriation** des espaces verts en pied d'immeuble par les nogentais, à travers un programme de **reconquête** des sites de nature en ville et la création de cheminements piétons à travers les ilots. Les reculs sur voie feront donc l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, composition urbaine) en vue d'aménager des **transitions progressives**, séquentielles entre surfaces bâties et espaces libres dans une logique **d'optimisation du tissu existant**.

Pièces du PLU en modifié

⇒ OAP

Extrait de l'OAP n°3

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS FUTURS

3.1. URBANISATION GENERALE

Les aménagements devront contribuer à conforter et/ou à structurer un front bâti cohérent, animé et dynamique le long de l'axe, ~~en généralisant un alignement sur les voies et emprises publiques.~~

L'intégration urbaine du boulevard sera également recherchée à travers la valorisation des carrefours selon une double logique :

- Le renforcement de la position **d'interface fonctionnelle** occupée par les carrefours structurants permettra d'atténuer l'effet de rupture en améliorant **la perméabilité nord-sud du tissu et ses liens avec le quartier des Viselets et la ville voisine de Fontenay-sous-Bois** ;
- les potentialités de développement de **centralités commerciales** de proximité autour du carrefour Galliéni seront envisagée afin d'affirmer la **mixité des fonctions**, d'inciter à la **diversification des usages**, vecteurs **d'animation urbaine** le long de l'axe.

Les projets seront travaillés de sorte que l'orientation des logements permette que les pièces de vie bénéficient d'une bonne qualité d'ensoleillement et d'éclairage naturel.

La définition de l'épaisseur des bâtiments cherchera à favoriser une conception bioclimatique des logements, permettant un bon éclairage et un confort thermique en été comme en hiver (notamment via la réalisation de logements traversants).

3.3. TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS

Le traitement paysager de l'axe répondra à la volonté d'**appropriation** des espaces verts en pied d'immeuble par les nogentais, à travers un programme de **reconquête** des sites de nature en ville et la création de cheminements piétons à travers les ilots. Les reculs sur voie feront donc l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, composition urbaine) en vue d'aménager des **transitions progressives**, séquentielles entre surfaces bâties et espaces

libres dans une logique d'optimisation du tissu existant. Les espaces verts seront aménagés dans le souci d'assurer leur fonctionnalité, selon une composition soignée, adaptée à l'échelle des terrains et aux lieux environnants. Les espaces verts d'un seul tenant, en continuité avec les espaces libres des terrains voisins (le cas échéant) seront à privilégier.

6) INTRODUCTION DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES SEQUENCES DU BOULEVARD DE STRASBOURG

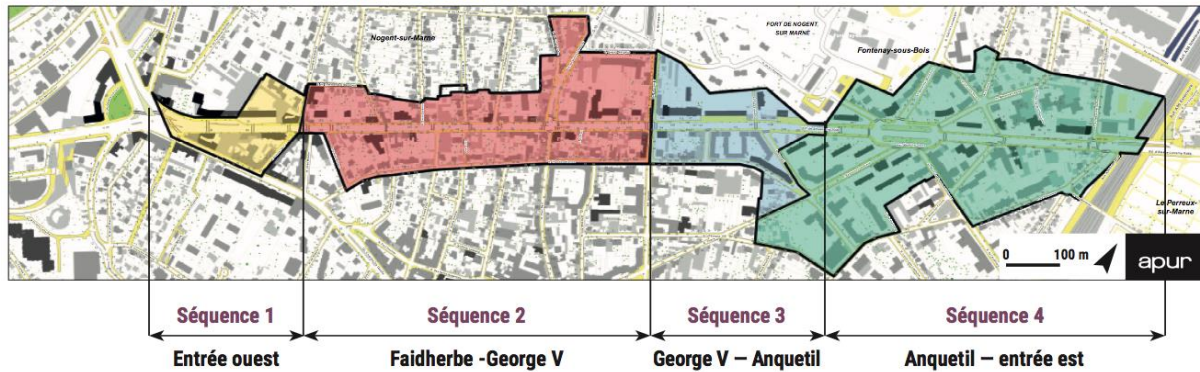
Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'introduire des dispositions réglementaires affinées le long du boulevard de Strasbourg, pour tenir compte des différentes séquences urbaines qui le composent. Cet axe majeur à l'échelle communale n'est en effet pas homogène. Il présente des caractéristiques variées et des mutations diverses, depuis l'entrée Ouest jusqu'à la limite avec le Perreux-sur-Marne.

La modification vise à ajuster et renforcer la diversité des outils réglementaires définis dans le cadre du PLU en vigueur afin d'accompagner les mutations le long du boulevard de Strasbourg et de garantir une évolution qualitative de cet axe.

Le boulevard de Strasbourg est composé de quatre séquences.

LES QUATRE SÉQUENCES DU BOULEVARD DE STRASBOURG



Séquence	Caractéristiques	Degré de mutabilité des parcelles et projets	Enjeux, permettant de justifier les évolutions réglementaires présentées ci-après
Séquence 1 entrée ouest	<ul style="list-style-type: none"> -Place Leclerc : entrée du boulevard -Bâti à l'alignement sur la rive Sud et moderne et en retrait sur la rive Nord 	<ul style="list-style-type: none"> -Peu de parcelles identifiées comme mutables ou fragiles (au regard de critères de hauteur, typologie du bâti et de propriété foncière) -Pas de projets connus par la 	<ul style="list-style-type: none"> -Préserver la différence d'implantation Nord-Sud alignement / retrait -Anticiper le devenir du secteur de Bricorama et de ses abords → bien qu'aucun projet ne soit identifié à ce jour, la superficie importante de l'activité et la position stratégique du secteur en

		Collectivité recensés	entrée de ville conduit à définir le devenir du site comme un enjeu
Séquence 2 Faidherbe– George V	-Séquence la plus « classique » d'un boulevard métropolitain, bâti peu à peu depuis le 19ème siècle	-Séquence ayant déjà connu de profondes mutations depuis l'approbation du PLU -Séquence marquée par le plus de projets connus (des stades de l'étude à la livraison) et le plus de parcelles fragiles	-Encadrer « le deuxième temps » des mutations via la préservation des cœurs d'îlots -Dans une séquence majoritairement caractérisée par des bâtis à l'alignement, préserver les retraits existants par rapport au boulevard
Séquence 3 George V- Anquetil	-Séquence « carrefour » formant le point culminant du boulevard → un « lieu singulier » -Visibilité du mur de soutènement du Fort de Nogent -Bâti implanté en retrait au Nord et à l'alignement au Sud	-Séquence marquée par quelques projets connus (des stades de l'étude à la livraison) et parcelles fragiles	-Préserver la différence d'implantation Nord-Sud (retrait / alignement) -Préserver le mur de soutènement du Fort de Nogent et assurer des perméabilités vers le Fort depuis le boulevard de Strasbourg
Séquence 4 Anquetil– entrée est	-Entrée de ville depuis le Perreux -Grands ensembles de logements des années 1960-1970 -Bâti implanté majoritairement en retrait du boulevard	-Séquence marquée par de nombreux projets connus (des stades de l'étude à la livraison) et parcelles fragiles	-Garantir la possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait -Devenir des bâtis pavillonnaires « diffus »

	-Séquence où l'espace du boulevard est dilaté		
<p>Ce point de la modification ne vise ni :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; • à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; • à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; • à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » <p>La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et plus spécifiquement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « faire évoluer le tissu actuel de la ville dans une logique de réduction de la consommation de l'espace tout en veillant au maintien de l'harmonie du cadre de vie, de l'identité des quartiers et de la spécificité nogentaise » • « accompagner la dynamique de mutation des quartiers situés le long et aux abords du boulevard de Strasbourg. » <p>La modification s'inscrit également dans l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais. »</p>			

Contenu de la modification

La modification vise le zonage et l'OAP du boulevard de Strasbourg. Les évolutions ci-après répondent aux enjeux associés à chaque séquence du boulevard présentés dans le tableau ci-dessus.

- Pour la séquence 1 – entrée Ouest, il s'agit :
 - d'inscrire une marge de retrait sur le linéaire Nord de la séquence au document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers,

- de définir un emplacement réservé pour création de logement social, notamment sur la parcelle accueillant aujourd'hui le magasin Bricorama (document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers).

- Pour la séquence 2 – Faidherbe-George V, il s'agit :

- d'identifier sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue des secteurs de cœur d'îlot,

Les cœurs d'îlot identifiés constituent des ensembles à dominante végétalisée s'étendant sur plusieurs terrains, présentant une fonctionnalité écologique et des points relais au sein de la trame verte. Les cœurs d'îlot repérés au Nord du boulevard constitue une transition entre le tissu urbain des abords du boulevard et le secteur des Viselets, où les jardins de l'habitat individuel constituent un élément fort de la trame verte nogentaise. Les cœurs d'îlot repérés au Sud du boulevard constitue, quand à eux, une transition vers les alignements d'arbres de la rue Théodore Honoré.

La délimitation des périmètres de cœurs d'îlot reprend le principe de délimitation utilisé pour le repérage du secteur de cœurs d'îlot des bords de Marne : ainsi, les constructions principales n'ont pas été intégrés au périmètre et le contour de la protection leur permet des extensions mesurées. En outre, des possibilités d'évolution encadrées sont permises dans les cœurs d'îlot, selon le règlement du PLU en vigueur, afin, notamment, d'autoriser la construction d'annexes.

Il s'agit de préciser ici que la carte du PADD identifie des secteurs de cœurs d'îlot majeurs à l'échelle de la commune, caractérisés notamment par une emprise relativement importante. Le boulevard de Strasbourg n'apparaît pas sur cette carte mais le repérage n'est cependant pas exhaustif et le PADD prévoit dans ses orientations écrites la préservation et la valorisation de la trame verte urbaine nogentaise.

- Pour la séquence 3 – George V-Anquetil, il s'agit :

- de supprimer l'obligation d'implantation à l'alignement à la station Total (prévue au plan 4b-Règles et périmètres particuliers),
- de définir un emplacement réservé pour création d'un espace vert sur les terrains de la station Total,
- d'inscrire dans l'OAP n°3 boulevard de Strasbourg des orientations visant à préserver les vues vers le Fort et le mur d'enceinte le long du boulevard.

- Pour la séquence 4 – Anquetil-entrée Est, il s'agit :

- de modifier le zonage de UR vers UP sur la partie Nord de la séquence,

Cette évolution vise à ajuster le zonage à la morphologie du tissu et à assurer une cohérence avec le PLU de la commune de Fontenay, limitrophe de Nogent-sur-Marne où le zonage correspond à une « zone pavillonnaire pouvant faire l'objet d'une intensification maîtrisée. »

- de supprimer les obligations d'alignement sur la partie Sud du boulevard (prévues au plan 4b-Règles et périmètres particuliers).

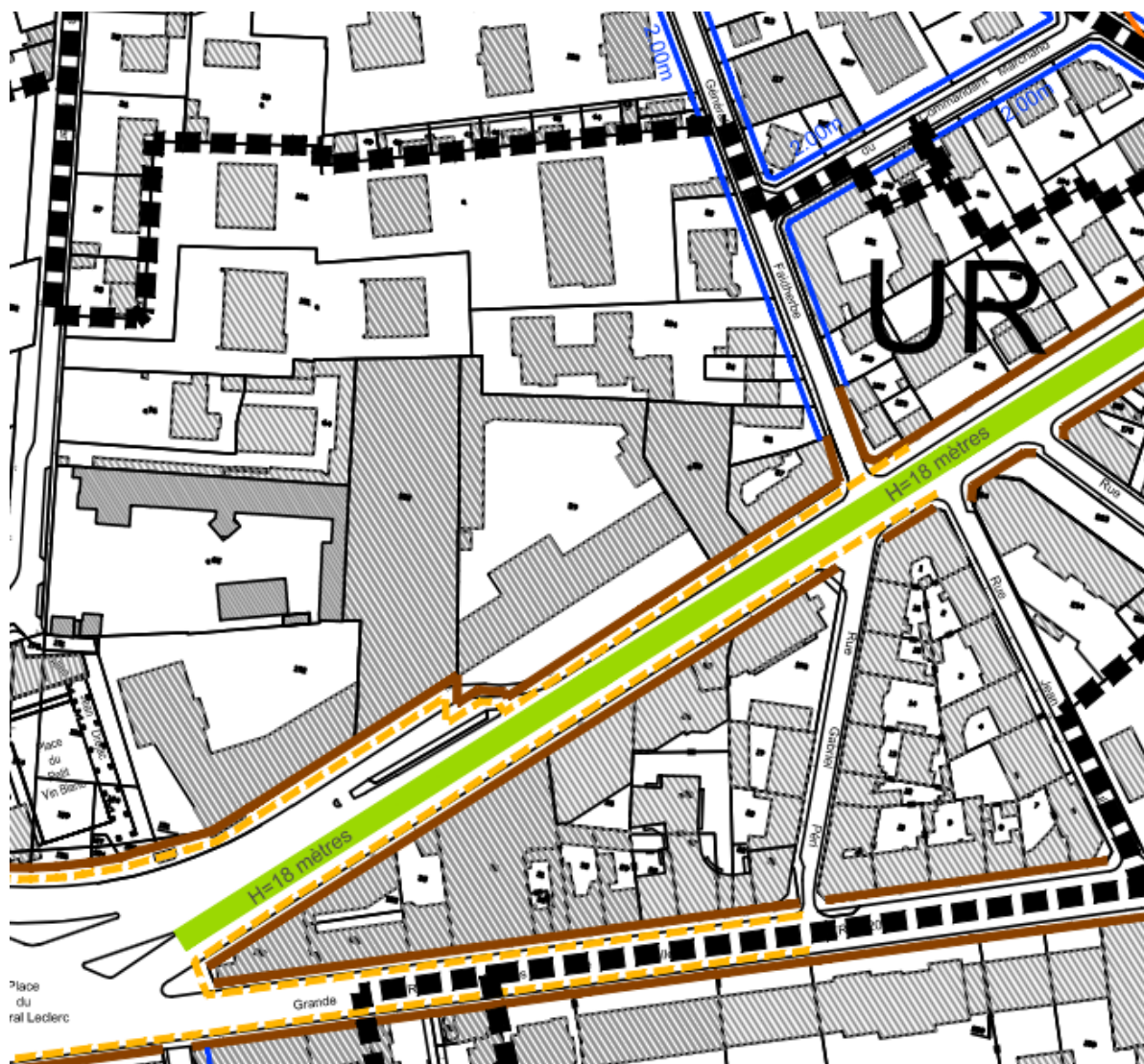
Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *ZONAGE*

Séquence 1

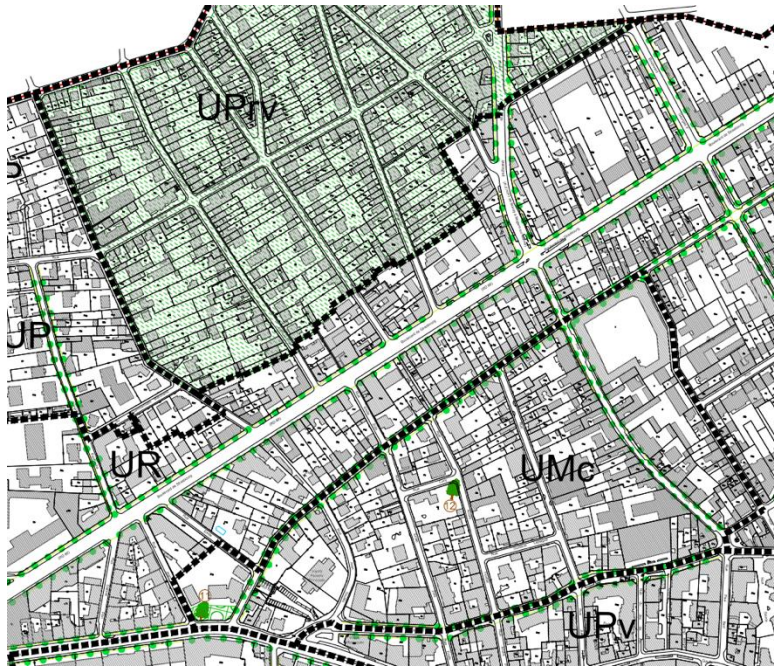
Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers



Liste des emplacements réservés pour les logements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Angle Route de Stalingrad / Rue Châteaudun	Logement social, stationnement public mutualisé	Commune	146 m ²
2	47-53 Boulevard de Strasbourg	Logement social, commerce, Stationnement public mutualisé	Commune	735 m ²

Séquence 2

Extrait du document graphique 4b-Trame verte et bleue



Séquence 3

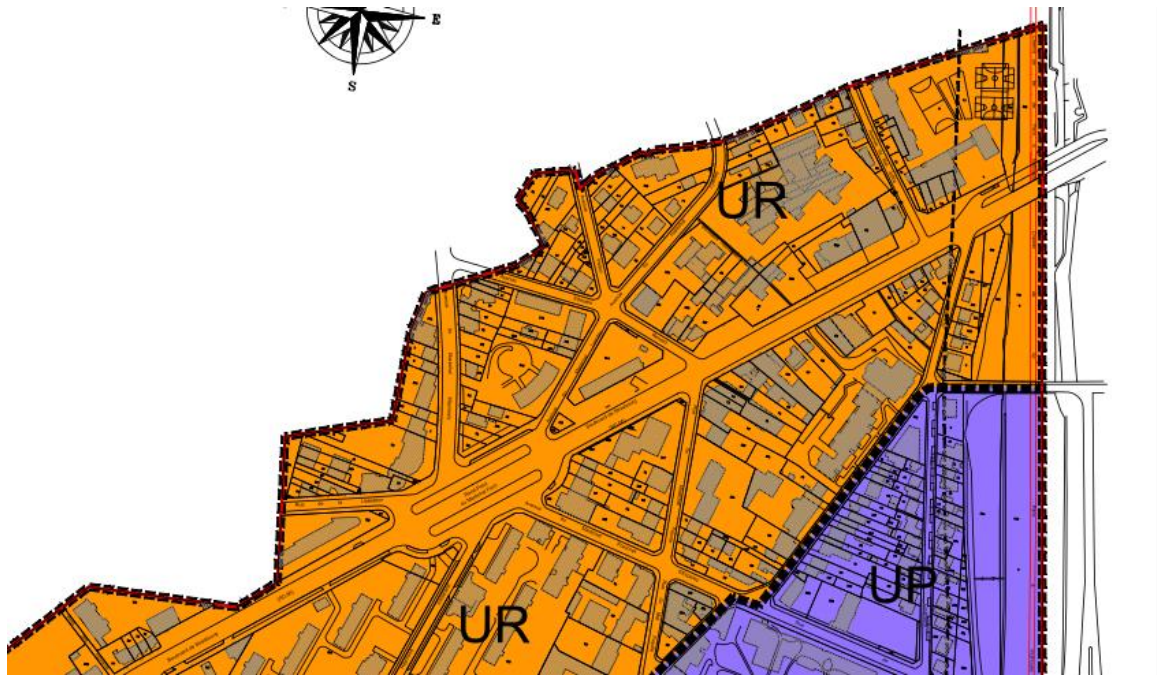
Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers



Liste des emplacements réservés pour équipements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Stade sous la Lune et Promenade de l'île de beauté	Equipement sportif, de loisirs, touristique et éducatif	Commune	58 394 m ²
2	165, Grande Rue Charles de Gaulle (Cinéma Royal Palace)	Equipement culturel	Commune	897 m ²
3	48, Boulevard de Strasbourg	Equipement socio-culturel, sportif, et stationnement public mutualisé	Commune	760 m ²
4	Place Pierre Séward (ancienne gare)	Equipement socio-culturel	Commune	143 m ²
5	33, rue de l'Amiral Courbet	Stationnement public de quartier	Commune	363 m ²

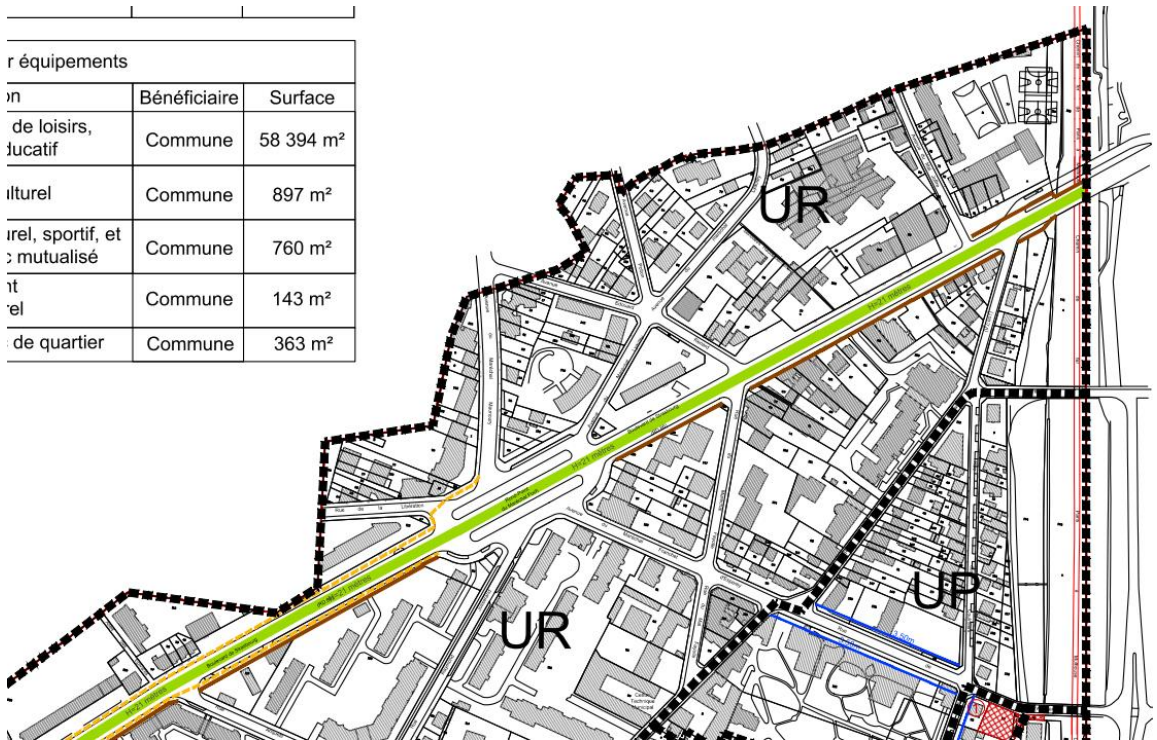
Séquence 4

Extrait du document graphique 4b-Plan de zonage



Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers

r équipements		
	Bénéficiaire	Surface
de loisirs, ludatif	Commune	58 394 m ²
ulturel	Commune	897 m ²
rel, sportif, et mutualisé	Commune	760 m ²
it el	Commune	143 m ²
de quartier	Commune	363 m ²



⇒ REGLEMENT – TITRE 1

Séquence 2

Catégories	Prescriptions
<p>Secteur de cœur d'îlot L.151-23 et s. du CU</p>	<p>Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.</p> <p>Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour le secteur des jardins des Viselets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. <p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher. <p>Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.</p>

⇒ OAP

Extrait de l'OAP n°3 boulevard urbain de Strasbourg

3.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS

Le traitement paysager de l'axe répondra à la volonté d'**appropriation** des espaces verts en pied d'immeuble par les nogentais, à travers un programme de **reconquête** des sites de nature en ville et la création de cheminements piétons à travers les îlots. Les reculs sur voie feront donc l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, composition urbaine) en vue d'aménager des **transitions progressives**, séquentielles entre surfaces bâties et espaces libres dans une logique **d'optimisation du tissu existant**.

Les **ouvertures visuelles** en direction du Bois de Vincennes, du centre-ville et de la Vallée de la Marne seront également préservées afin de valoriser la dimension **symbolique** de l'axe, **vitrine du patrimoine et du cadre de vie nogentais**.

Les aménagements devront permettre de compléter les **alignements d'arbres** existants afin de renforcer la **trame verte** tout au long du boulevard. La valorisation des espaces

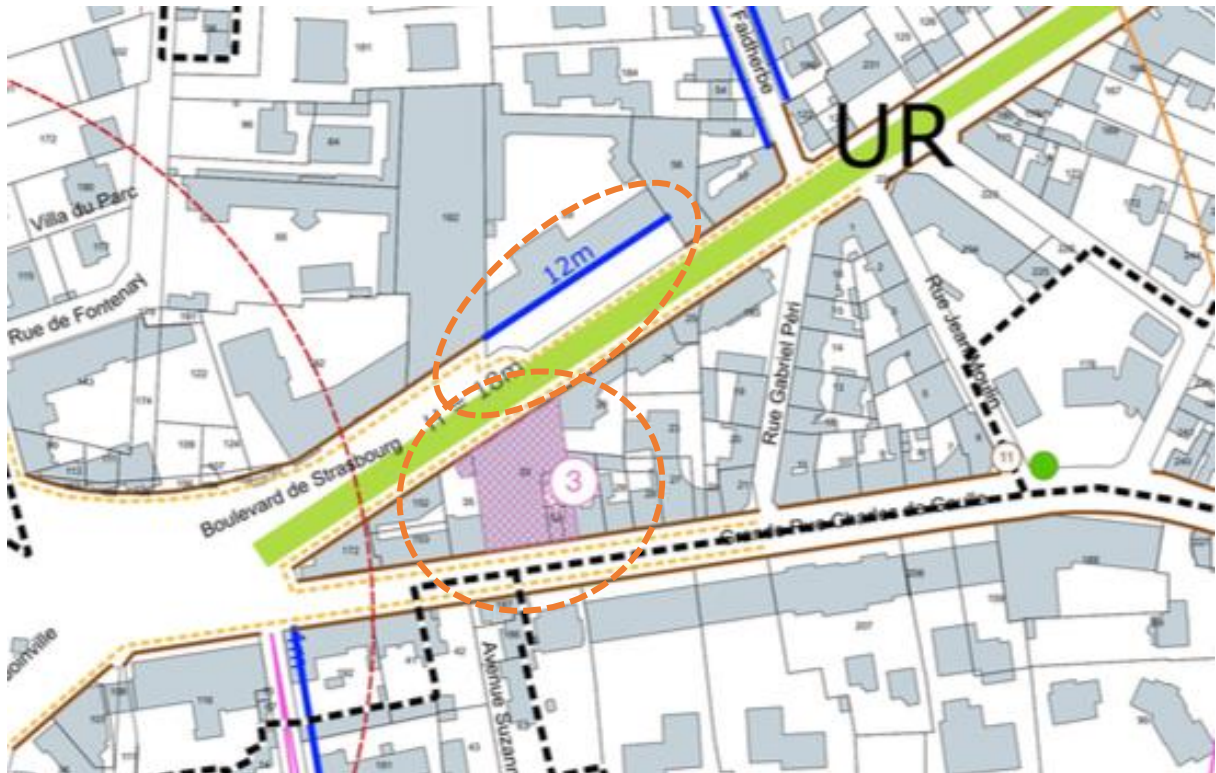
publics adjacents à la voie constituera le principal levier de **requalification des entrées de ville**, notamment des Hauts de Nogent au nord-est.

Pièces du PLU modifié

⇒ ZONAGE

Séquence 1

Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers

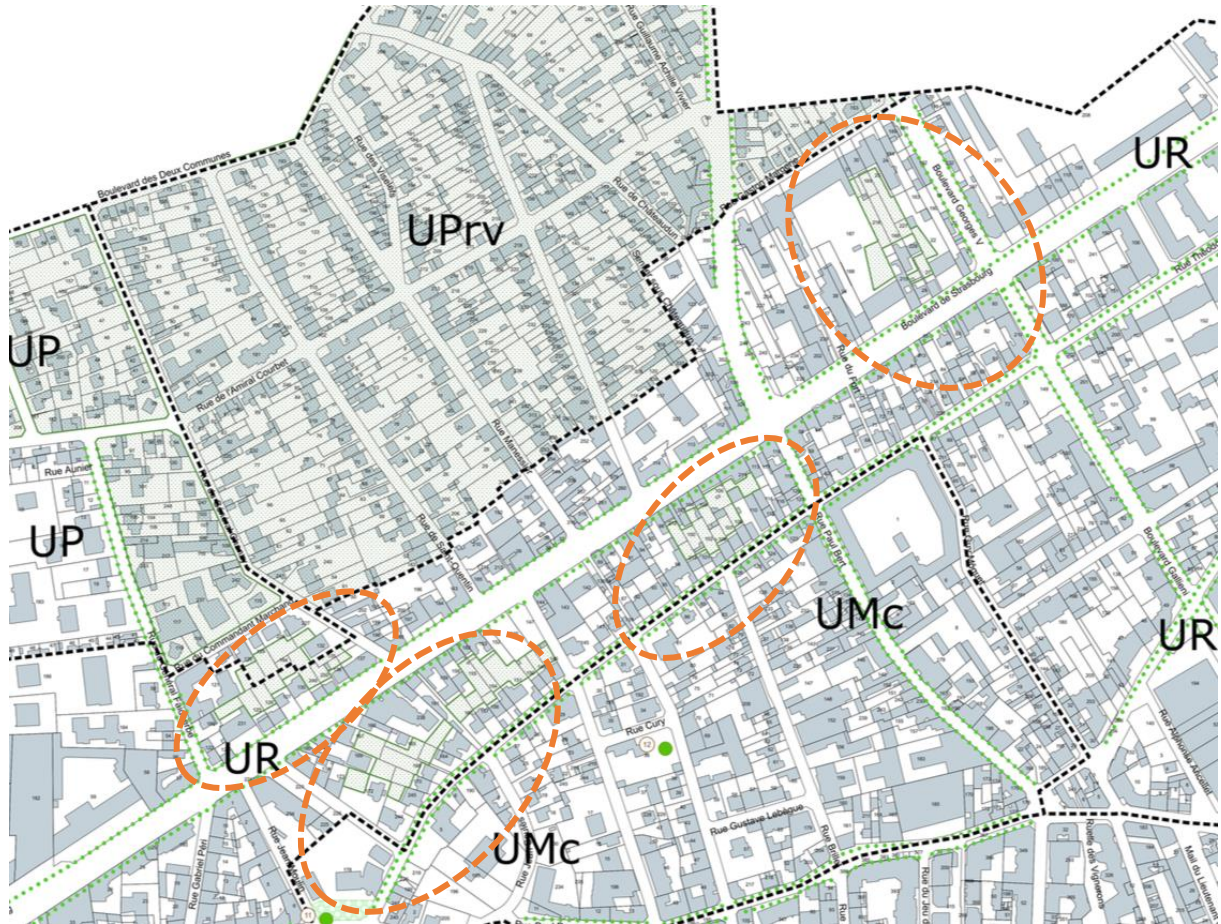


Liste des emplacements réservés pour les logements

Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Angle Route de Stalingrad / Rue Châteaudun	Logement social, stationnement public mutualisé	Commune	146 m ²
2	47-53 Boulevard de Strasbourg	Logement social, commerce, stationnement public mutualisé	Commune	735 m ²
3	4-8 boulevard de Strasbourg et 7-13 Grande Rue Charles de Gaulle	Logement social, commerce, stationnement public mutualisé	Commune	1 376 m ²
4	15 boulevard Galliéni	Logement social	Commune	542 m ²

Séquence 2

Extrait du document graphique 4b-Trame verte et bleue



Séquence 3

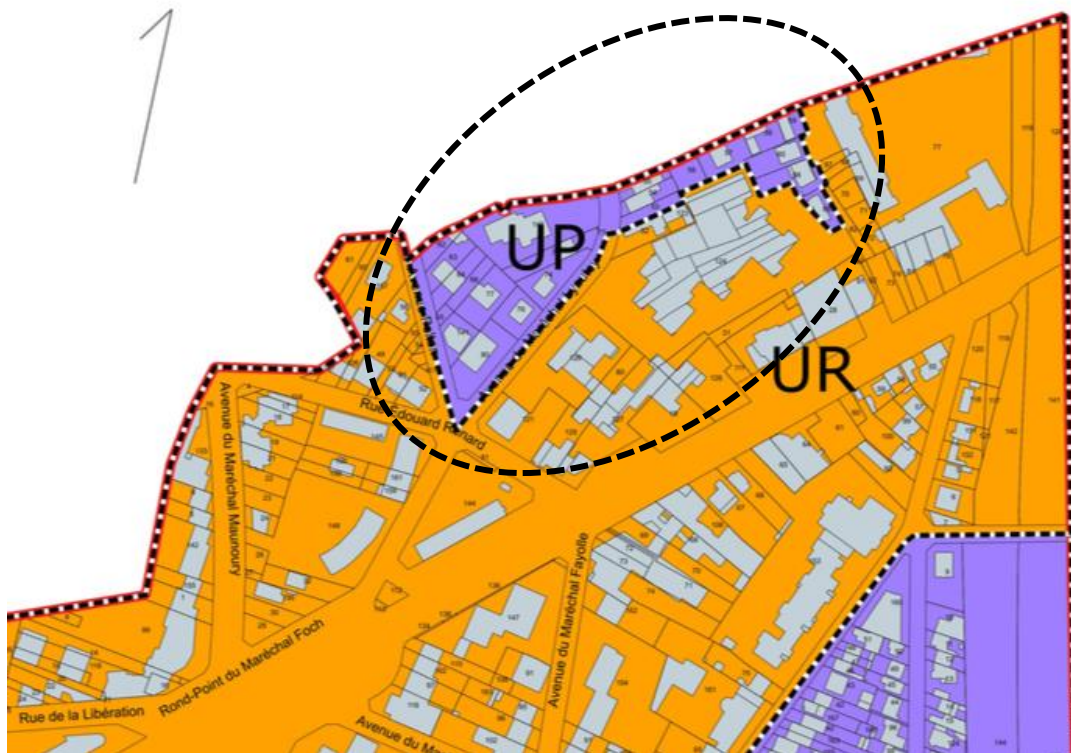
Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers



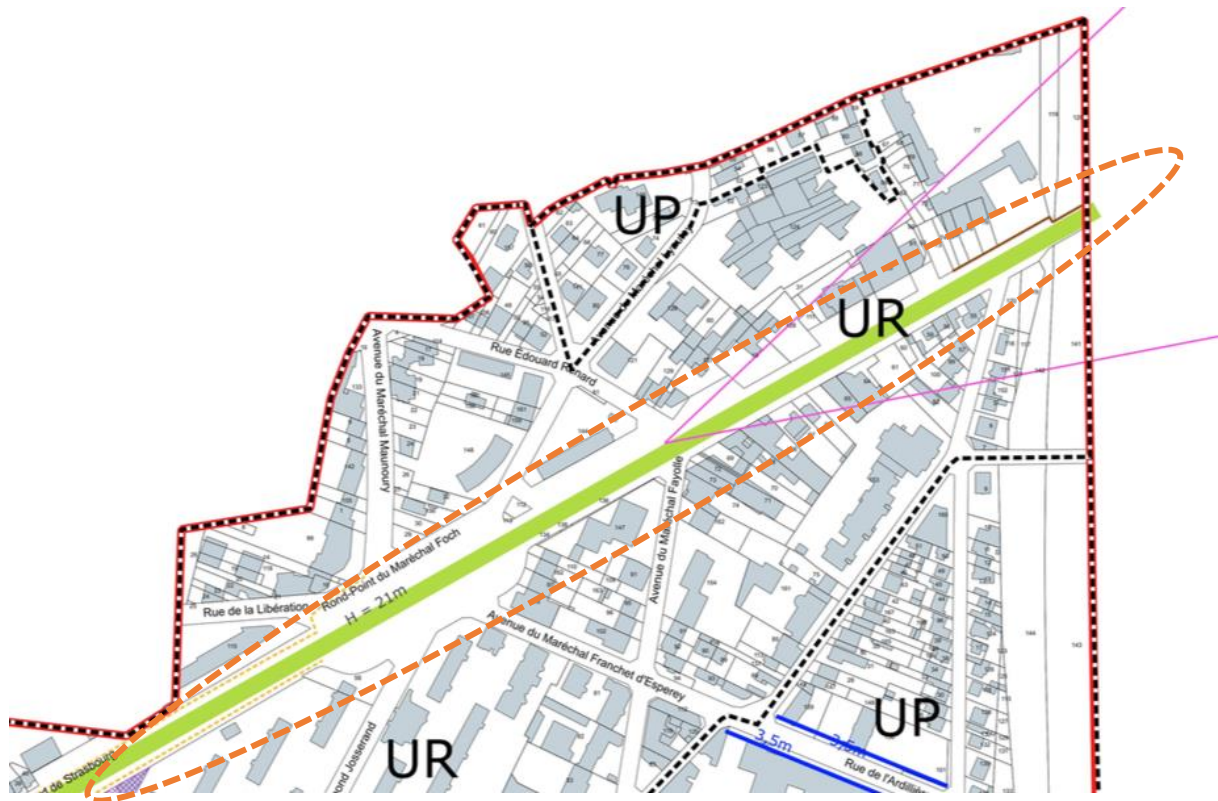
Liste des emplacements réservés pour équipements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Stade sous la Lune et Promenade de l'île de beauté	Equipement sportif, de loisirs, touristique et éducatif	Commune	58 394 m ²
2	165, Grande Rue Charles de Gaulle (Cinéma Royal Palace)	Equipement culturel	Commune	897 m ²
3	48, Boulevard de Strasbourg	Equipement socio-culturel, sportif et stationnement public mutualisé	Commune	760 m ²
4	Place Pierre Sépard (ancienne gare)	Equipement socio-culturel	Commune	143 m ²
5	33, rue de l'Amiral Courbet	Stationnement public de quartier	Commune	363 m ²
6	128 boulevard de Strasbourg	Espace vert	Commune	1 141 m ²

Séquence 4

Extrait du document graphique 4b-Plan de zonage



Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers



⇒ REGLEMENT – TITRE 1

Séquence 2

<p>Secteur de cœur d'îlot L.151-23 et s. du CU</p>	<p>Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.</p> <p>Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour le secteur des jardins des Viselets les autres secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. <p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :</p>
--	---

	<p>- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.</p> <p>Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.</p>
--	--

⇒ OAP

Extrait de l'OAP n°3 boulevard urbain de Strasbourg

3.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS

Le traitement paysager de l'axe répondra à la volonté d'**appropriation** des espaces verts en pied d'immeuble par les nogentais, à travers un programme de **reconquête** des sites de nature en ville et la création de cheminements piétons à travers les ilots. Les reculs sur voie feront donc l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, composition urbaine) en vue d'aménager des **transitions progressives**, séquentielles entre surfaces bâties et espaces libres dans une logique **d'optimisation du tissu existant**. Les espaces verts seront aménagés dans le souci d'assurer leur fonctionnalité, selon une composition soignée, adaptée à l'échelle des terrains et aux lieux environnants. Les espaces verts d'un seul tenant, en continuité avec les espaces libres des terrains voisins (le cas échéant) seront à privilégier.

Les **ouvertures visuelles** en direction du Bois de Vincennes, du centre-ville et de la Vallée de la Marne seront également préservées afin de valoriser la dimension **symbolique** de l'axe, **vitrine du patrimoine et du cadre de vie nogentais**. Il s'agira également de valoriser la présence du Fort et d'assurer les percées visuelles depuis le boulevard de Strasbourg vers le Fort à partir du croisement boulevard de Strasbourg / rue Anquetil. En outre, les parties en pierre du mur d'enceinte du Fort sont à intégrer dans la mise en valeur des espaces publics.

Les aménagements devront permettre de compléter les **alignements d'arbres** existants afin de renforcer la **trame verte** tout au long du boulevard. La valorisation des espaces publics adjacents à la voie constituera le principal levier de **requalification des entrées de ville**, notamment des Hauts de Nogent au nord-est.

Thème 2 : Améliorer la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le PLU

7) AJUSTEMENT DES EXIGENCES DE PERMEABILITE DES SOLS EN ZONE UR

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster la rédaction concernant les exigences d'imperméabilisation des sols en zone UR. L'article UR13.5 prévoit dans le PLU en vigueur la disposition ci-après : « Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés. » Cette rédaction ne permet pas de répondre à l'objectif de « ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols » dans la mesure où tous les types d'espaces, même bitumés, sont autorisés. La modification vise ainsi à corriger cette incohérence.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie des Nogentais » (axe 2 – objectif 2) et à « agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types » (axe 2 – objectif 3) et spécifiquement, l'orientation portant sur l'importance de favoriser la « retenue à la source des eaux pluviales ».

Contenu de la modification

La modification vise l'article UR13.5 du règlement. Il s'agit :

- de limiter la superficie des espaces imperméables à 10% maximum des espaces libres du terrain hors espaces verts,
- et d'indiquer que les espaces perméables sont à privilégier.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés.

Pièces du PLU modifié

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, les espaces imperméables (bitumés, enrobés...) ne devront pas représenter plus de 10% des espaces libres du terrain hors espaces verts. Les espaces perméables (espaces minéraux sablés, dallés, pavés...) sont à privilégier.

8) IDENTIFICATION DE NOUVEAUX SECTEURS DE CŒUR D'ÎLOT ET MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

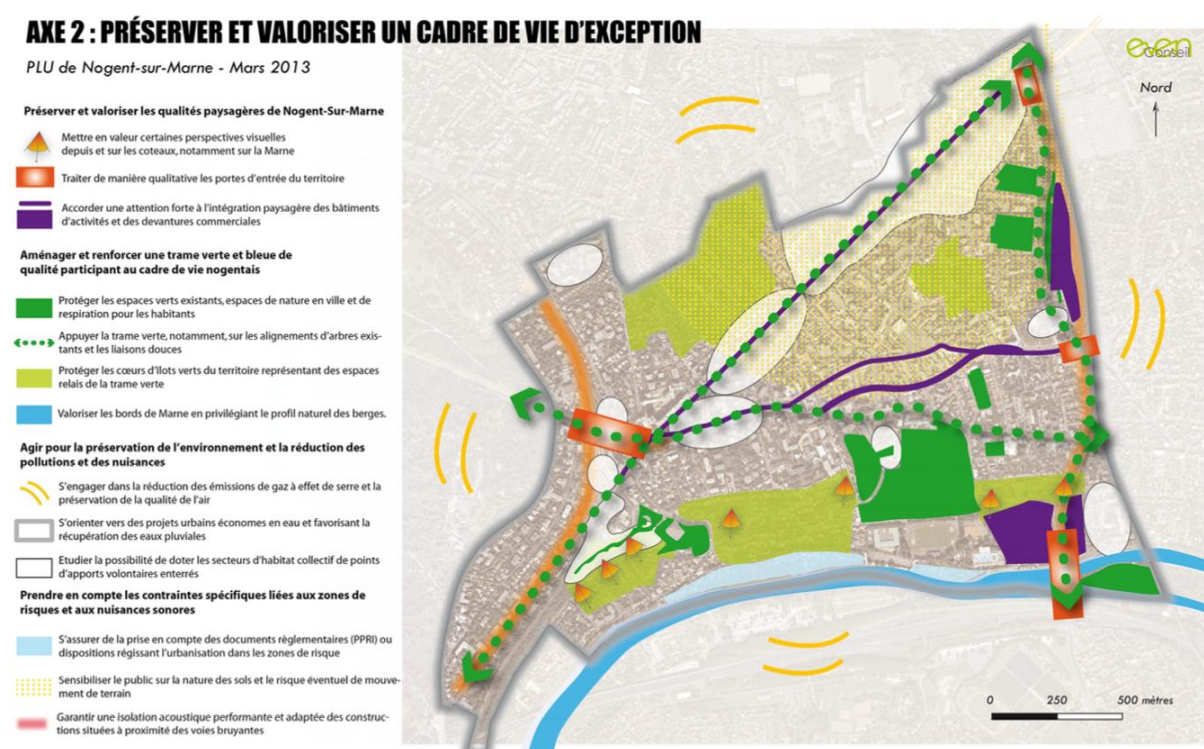
Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de compléter l'identification des secteurs de cœurs d'îlots à protéger, inscrits sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue. Ce point de modification s'inscrit en complément des évolutions aux abords du boulevard de Strasbourg, intégrant notamment l'identification de cœurs d'îlot à préserver.

Le PLU en vigueur n'identifiait que deux secteurs de cœurs d'îlots à protéger : le secteur Viselets et les bords de Marne. La modification vise à inscrire de nouveaux secteurs de cœurs d'îlots à préserver :

- en cohérence avec la carte de l'axe 2 du PADD qui identifie les secteurs de cœurs d'îlots verts du territoire, représentant des espaces relais de la trame verte (des secteurs complémentaires au quartier Viselets et aux bords de Marne sont repérés),
- et, dans un souci d'assurer un équilibre entre tissu bâti et non bâti au regard des évolutions urbaines depuis l'approbation du PLU.

Extrait du PADD – carte axe 2



Quatre nouveaux secteurs de cœurs d'îlots à protéger ont été définis :

- au regard de la carte de l'axe 2 du PADD,
- en tenant compte de la délimitation des îlots,

- et de l'occupation réelle des terrains.

Il est précisé que le secteur de cœurs d'îlot verts situé au Nord-Est de la commune, aux abords de la rue de Plaisance, matérialisé sur la carte du PADD, n'a pas été identifié comme secteur de cœurs d'îlot verts sur le zonage dans le cadre de la présente modification dans la mesure où les terrains ont déjà connu un « mitage », notamment depuis l'approbation du PLU. Inscrire une prescription graphique de type cœurs d'îlot à protéger sur le zonage reviendrait à ne pas tenir compte de l'occupation réelle des parcelles.

- 1/ Avenue de Neptune / avenue Beauséjour / Avenue Franklin Roosevelt

Justification – extrait de la carte de l'axe 2 du PADD et photographie aérienne (source google maps)



- 2/ Rue François Rolland / rue Carnot / avenue du Val de Beauté

Justification – extrait de la carte de l'axe 2 du PADD et photographie aérienne (source google maps)



Le secteur de cœur d'îlot inscrit, dans le cadre de la présente modification, sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue, est ajusté par comparaison à l'extrait de la carte du PADD afin de tenir compte de la présence des équipements sportifs et des terrains imperméables associés, situés rue François Rolland.

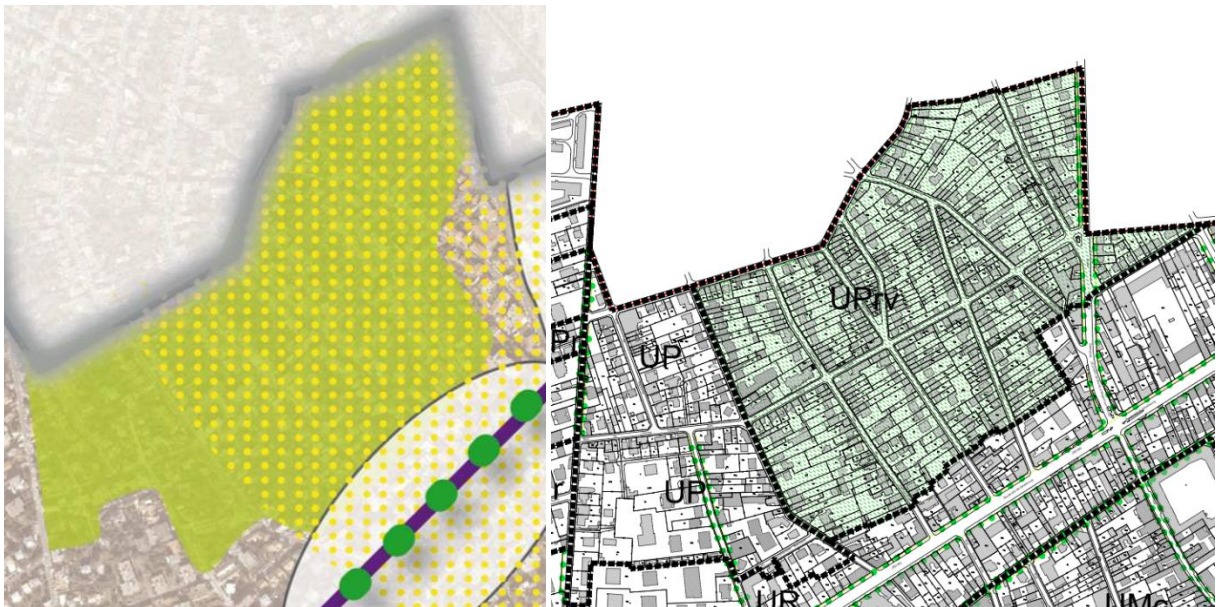
- 3/ Rue Marceau

Justification – extrait de la carte de l'axe 2 du PADD et photographie aérienne (source google maps)



Le secteur de cœur d'îlot inscrit, dans le cadre de la présente modification, sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue est ajusté par comparaison à l'extrait de la carte du PADD afin de tenir compte des projets de construction réalisés et en cours et du parking public Marie Curie.

- 4/ Boulevard des deux communes / rue de l'Amiral Courbet / rue de Bapaume



Le PLU en vigueur n'identifiait qu'une partie du secteur de cœur d'îlot inscrit au PADD sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue. La modification vise à étendre le secteur de cœur d'îlot à protéger repéré au PLU en vigueur à l'Ouest.

- La protection des parcelles situées entre la rue de l'Amiral Courbet, la rue du Général Faidherbe, la rue Aunier et la rue de Fontenay n'a pas été retenue dans la mesure où la règle associée à la protection des cœurs d'îlot concerne les espaces

situés au-delà d'une bande de 20 m de profondeur depuis l'alignement. La configuration de l'îlot, constitué en une bande étroite enserrée de voiries ne permet pas d'appliquer cette disposition de façon pertinente.



La modification vise également à renforcer la protection des cœurs d'îlots repérés sur le document graphique en précisant que tout abattage d'un arbre sera compensé par la plantation de deux nouveaux sujets (au lieu d'un dans le PLU en vigueur). Cette modification vise à assurer une cohérence entre les dispositions associées aux secteurs de cœurs d'îlot et les articles 13 des zones urbaines qui prévoient que « tout arbre abattu est remplacé par deux arbres ».

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie des Nogentais » (axe 2 – objectif 2) et spécifiquement, l'orientation portant sur la protection des cœurs d'îlots verts et arborés.

Contenu de la modification

La modification vise le zonage (document graphique 4b-Trame verte et bleue) et le règlement (titre 1). Il s'agit :

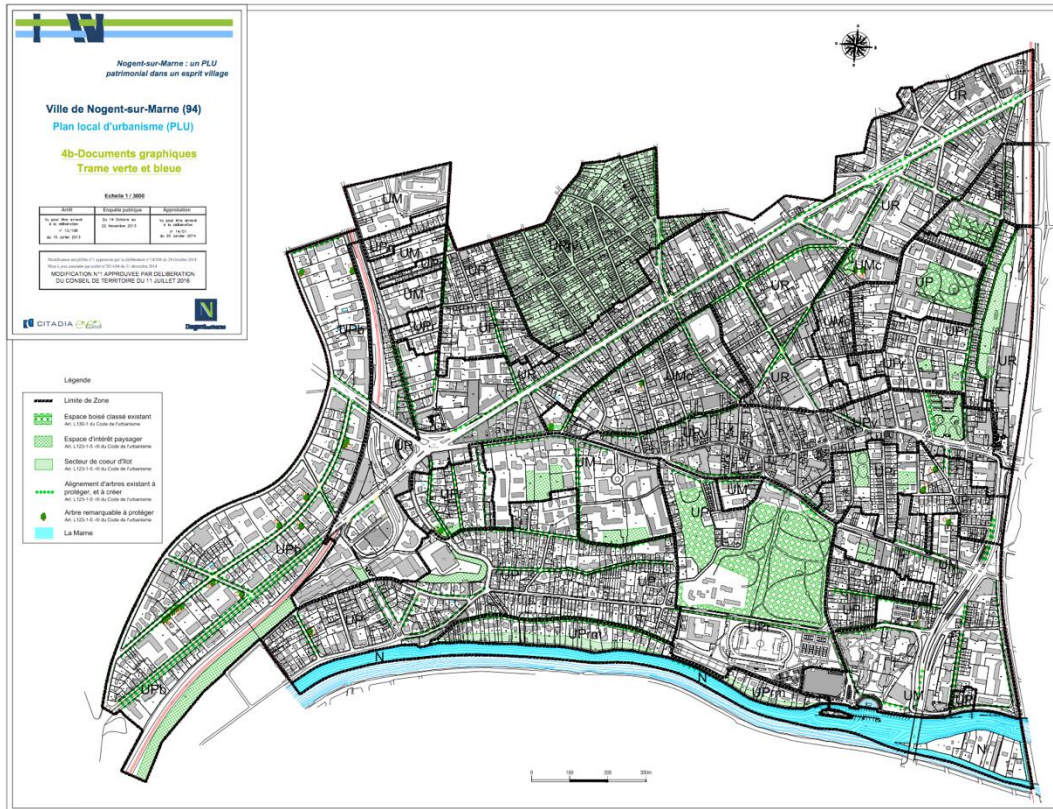
- d'inscrire sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue de nouveaux secteurs de cœurs d'îlots à protéger,
- d'ajuster les dispositions communes à toutes les zones dans le règlement en conséquence,
- et de renforcer les dispositions prévues en cas d'abattage d'un arbre dans un secteur de cœur d'îlot.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

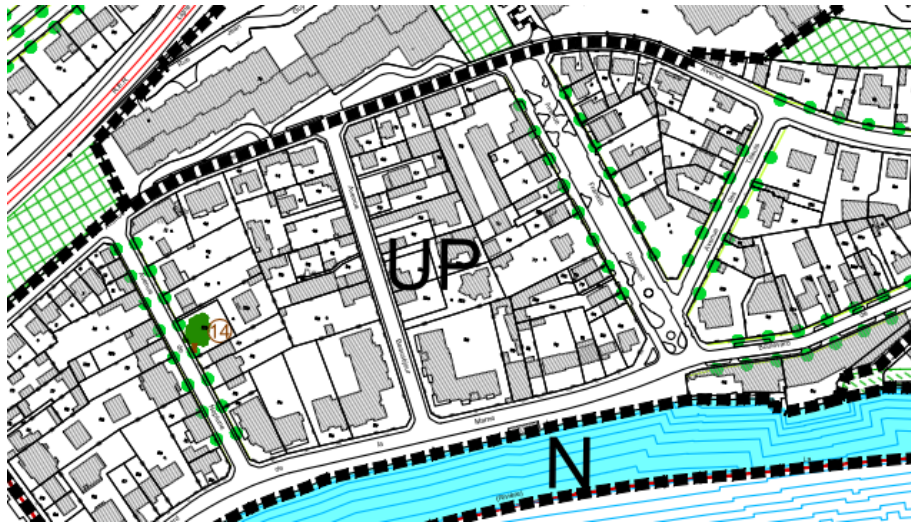
⇒ *ZONAGE*

4b-Documents graphiques – Trame vert et bleue

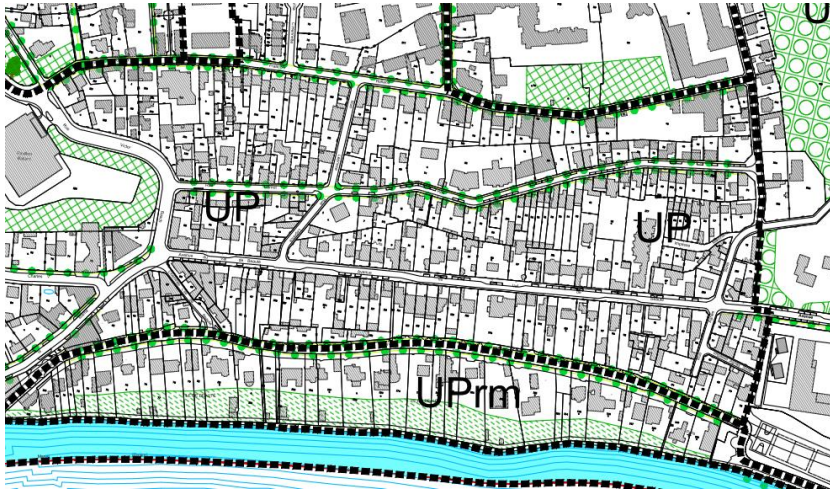


Extraits du 4b-Documents graphiques – Trame vert et bleue

Avenue de Neptune / avenue Beauséjour / Avenue Franklin Roosevelt



Rue François Rolland / rue Carnot / avenue du Val de Beauté



Rue Marceau



Boulevard des deux communes / rue de l'Amiral Courbet / rue de Bapaume



⇒ REGLEMENT – TITRE 1

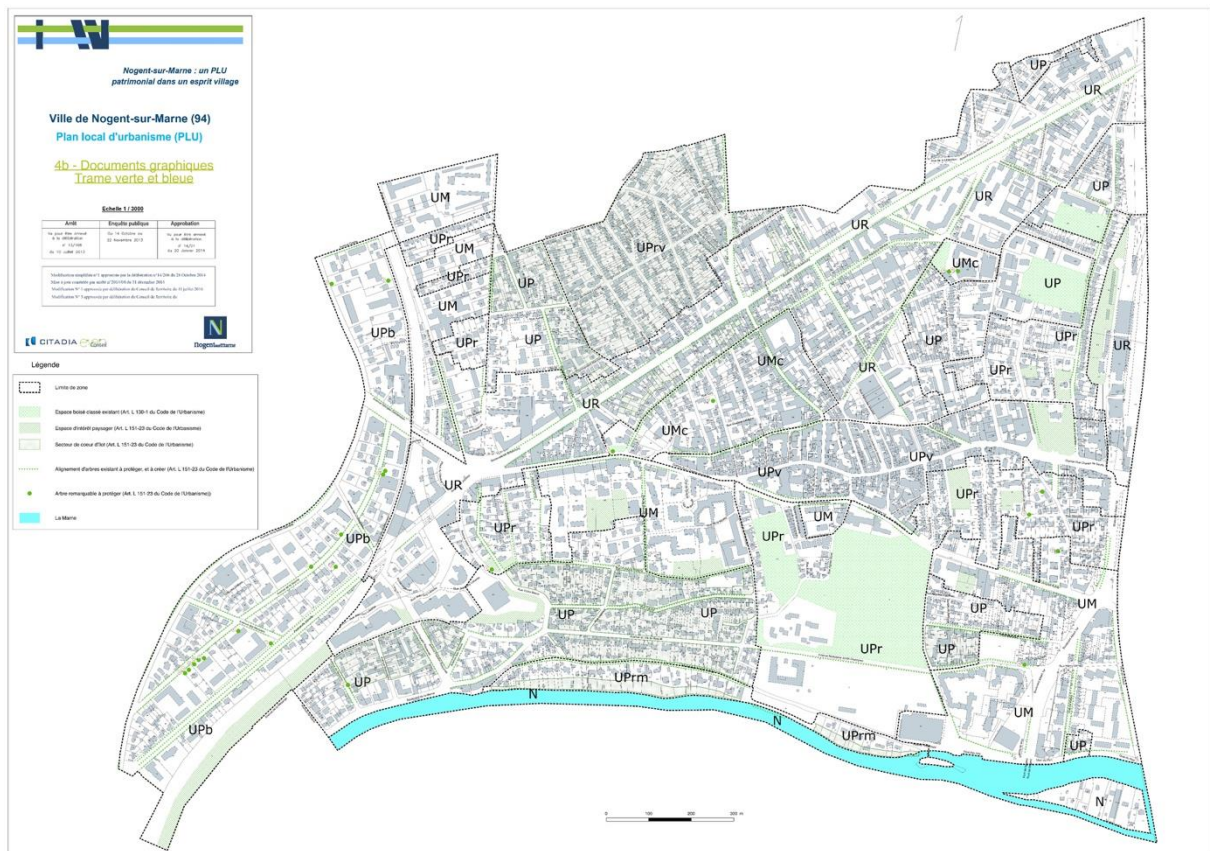
Catégories	Prescriptions
<p>Secteur de cœur d'îlot L.151-23 et s. du CU</p>	<p>Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.</p> <p>Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour le secteur des jardins des Viselets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. <p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Catégories	Prescriptions
	<p>Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.</p>

Pièces du PLU modifiées

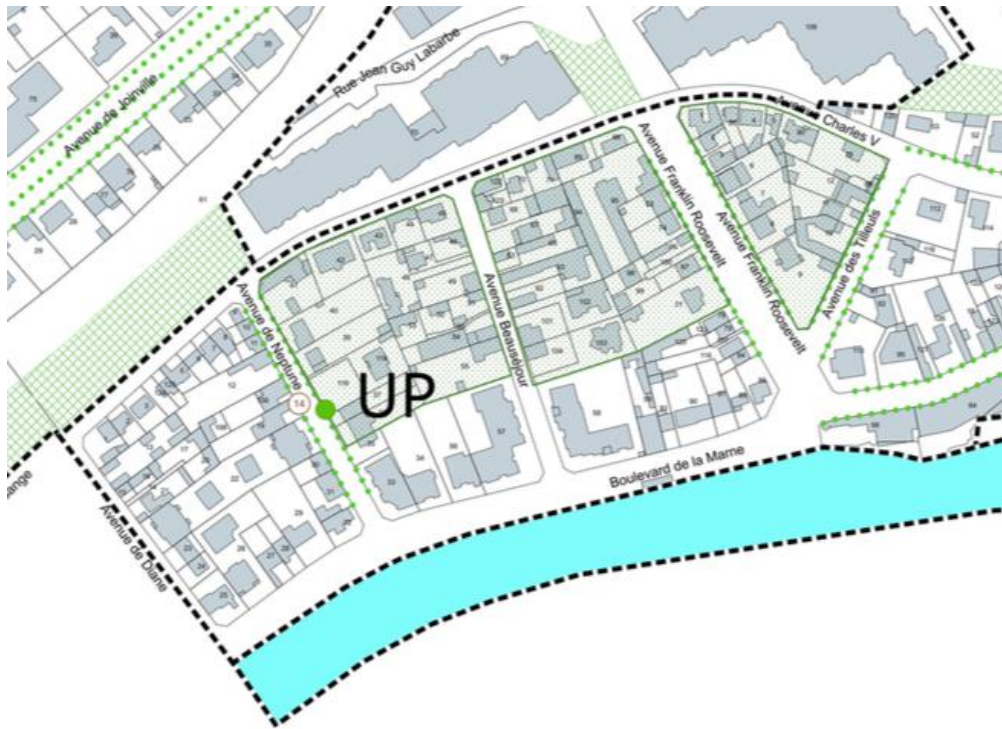
⇒ ZONAGE

4b-Documents graphiques – Trame vert et bleue

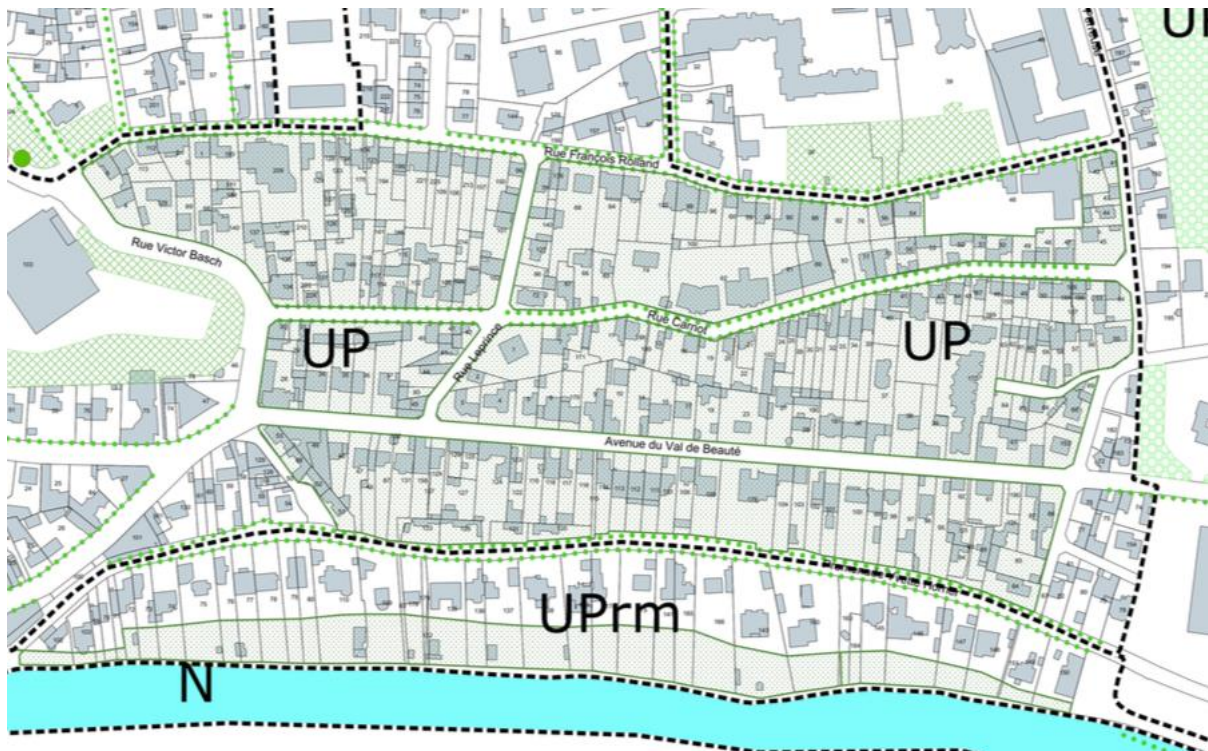


Extraits du 4b-Documents graphiques – Trame vert et bleu

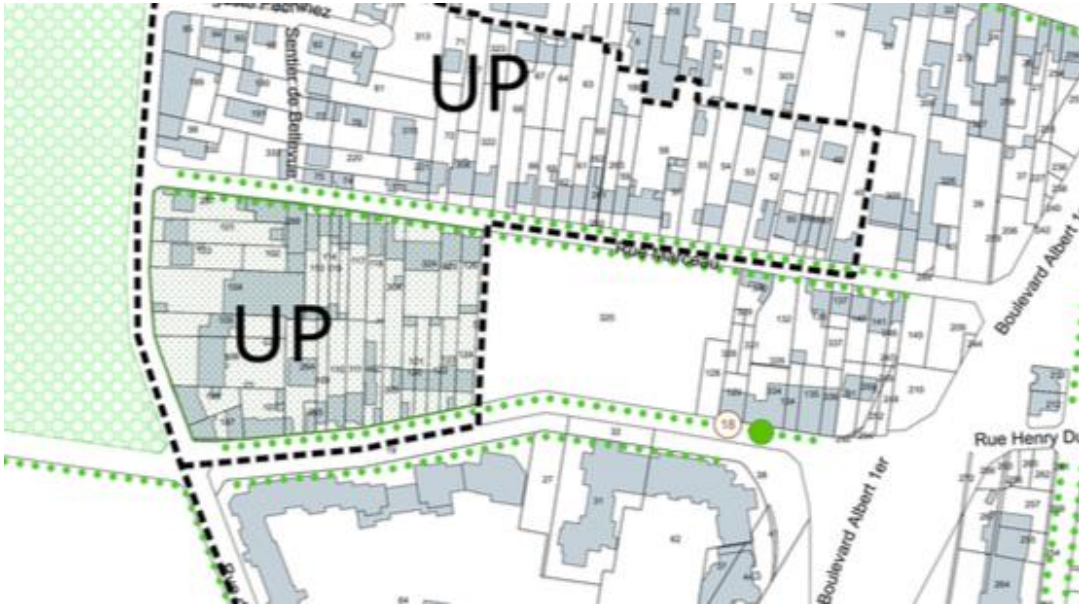
Avenue de Neptune / avenue Beauséjour / Avenue Franklin Roosevelt



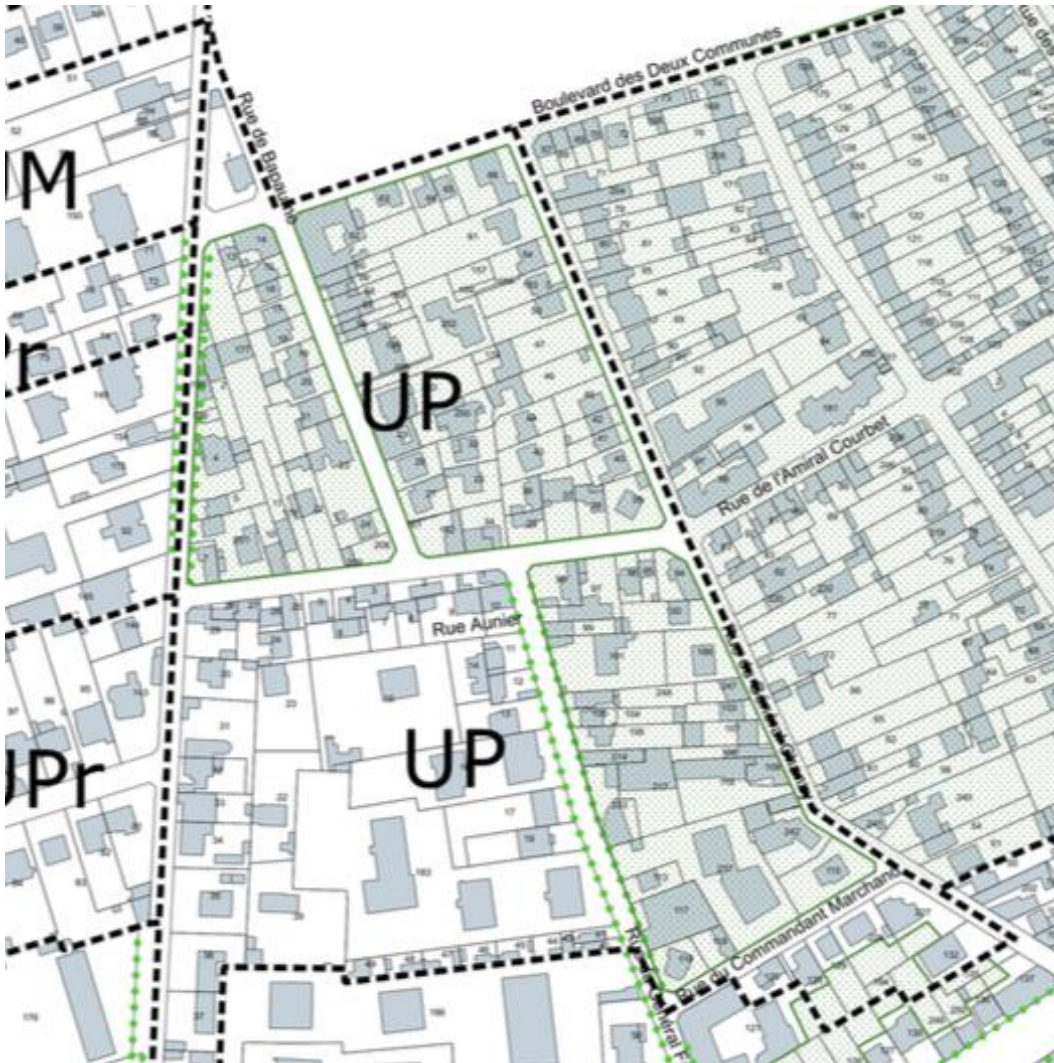
Rue François Rolland / rue Carnot / avenue du Val de Beauté



Rue Marceau



Boulevard des deux communes / rue de l'Amiral Courbet / rue de Bapaume



⇒ *REGLEMENT – TITRE 1*

Catégories	Prescriptions
<p>Secteur de cœur d'îlot L.151-23 et s. du CU</p>	<p>Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.</p> <p>Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour le secteur des jardins des Viselets les autres secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. <p>Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher. <p>Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.</p>

9) ACCROISSEMENT DES EXIGENCES D'ESPACES VERTS DANS LES ZONES URBAINES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'augmenter les exigences d'aménagement d'espaces verts et l'exigence des espaces verts de pleine terre dans les zones urbaines. Après plusieurs années d'application du PLU, le besoin d'ajuster les exigences en matière d'espaces verts s'est fait ressentir, tant pour répondre au souci de ménager des espaces de respiration dans le cadre de l'intensification du tissu nogentais que pour assurer une perméabilité des sols.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleu participant au cadre de vie des Nogentais » (axe 2 – objectif 2) et à « agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types » (axe 2 – objectif 3), notamment en « favorisant la retenue à la source des eaux pluviales. »

Contenu de la modification

La modification vise le règlement de l'ensemble des zones urbaines. Il s'agit :

- d'augmenter les exigences d'espaces verts et les exigences d'espaces vert de pleine terre de dans les zones UP, UPv, UPb, UPr, UPrv, UPrm,

Ces zones qualifiées de « morphologiques » dans le rapport de présentation (justifications des choix) sont marquées par une forte présence des espaces verts, particulièrement dans les espaces résidentiels, qu'il s'agit de préserver.

Conformément à la partie justifications des choix du rapport de présentation « la logique de ces zones est d'accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant, de préserver et de valoriser les caractéristiques du patrimoine bâti nogentais tout en permettant une évolution limitée et maîtrisée des droits à construire dans la continuité de la trame morphologique et bâti actuelle. »

- d'introduire une exigence d'espaces verts de pleine terre dans les zones UM et UR.

Ces zones qualifiées d'« évolutives » dans le rapport de présentation (justifications des choix) correspondent à des zones pour lesquelles une évolution maîtrisée du tissu existant est encouragée. Ces évolutions doivent cependant s'inscrire dans le souci de ménager des espaces de respiration dans le cadre d'un tissu en voie d'intensification.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 10 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPr*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Pièces du PLU modifié

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 15 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPr*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

ARTICLE UPrv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

Coefficient d'espaces verts

13.12 - Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

10) IDENTIFICATION DE CONES DE VUE A PRESERVER

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de préserver des vues remarquables au PLU. Le relief de Nogent-sur-Marne et ses coteaux abrupts créent des configurations particulières favorisant la qualité d'échappées visuelles : absence de constructions susceptibles de faire écran, présence de végétation offrant une variation saisonnière des vues, orientation vers la Vallée de la Marne et le Sud mais aussi vers l'Est jusqu'à Gagny ou Noisy-le-Grand, configuration escarpée des coteaux avec un linéaire important permettant de multiplier le nombre et les orientations des points de vue.

Une étude portant sur l'élaboration d'outils pour renforcer la qualité architecturale, urbaine et paysagère à Nogent-sur-Marne a été réalisée par l'APUR (atelier parisien d'urbanisme) en novembre 2017. La présente modification vise à intégrer dans le PLU certains cônes de vue identifiés par l'APUR dans le cadre de son étude.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « préserver les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne » (axe 2 – objectif 1) et notamment en « mettant en valeur les points de vue remarquables. »

Contenu de la modification

La modification vise le document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers et le règlement. Il s'agit :

- d'inscrire sur le document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers 6 cônes de vue à protéger,

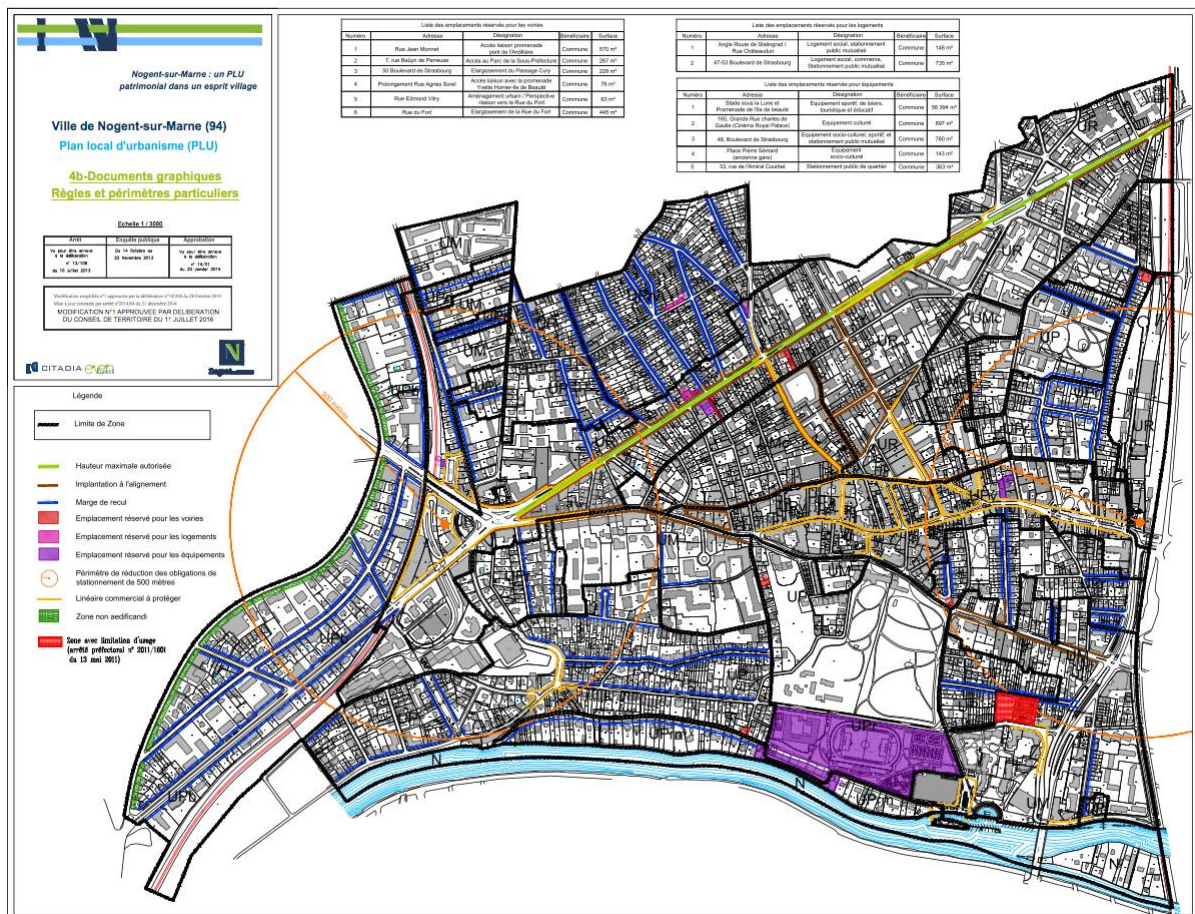
- d'inscrire dans les dispositions générales du règlement des règles associées à cette protection sur le document graphique,
- et d'ajouter, en annexe du règlement, une fiche présentant chaque cône de vue, permettant, à l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'évaluer l'impact d'une nouvelle construction sur la préservation de la vue.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

4b-Documents graphiques – Règles et périmètres particuliers



Légende

	Limite de Zone
---	----------------

	Hauteur maximale autorisée
	Implantation à l'alignement
	Marge de recul
	Emplacement réservé pour les voiries
	Emplacement réservé pour les logements
	Emplacement réservé pour les équipements
	Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 mètres
	Linéaire commercial à protéger
	Zone non aedificandi
	Zone avec limitation d'usage (arrêté préfectoral n° 2011/1601 du 13 mai 2011)

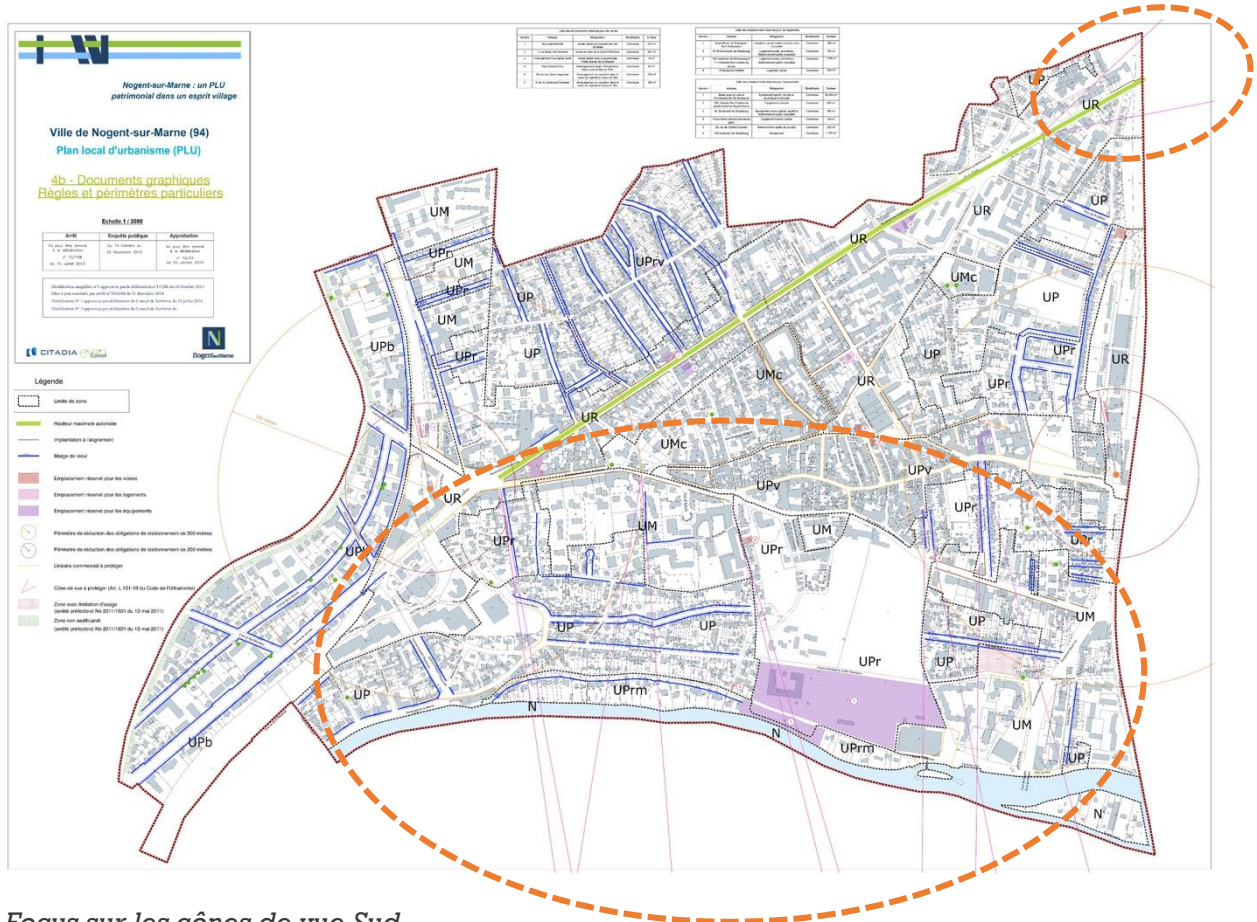


⇒ *REGLEMENT*

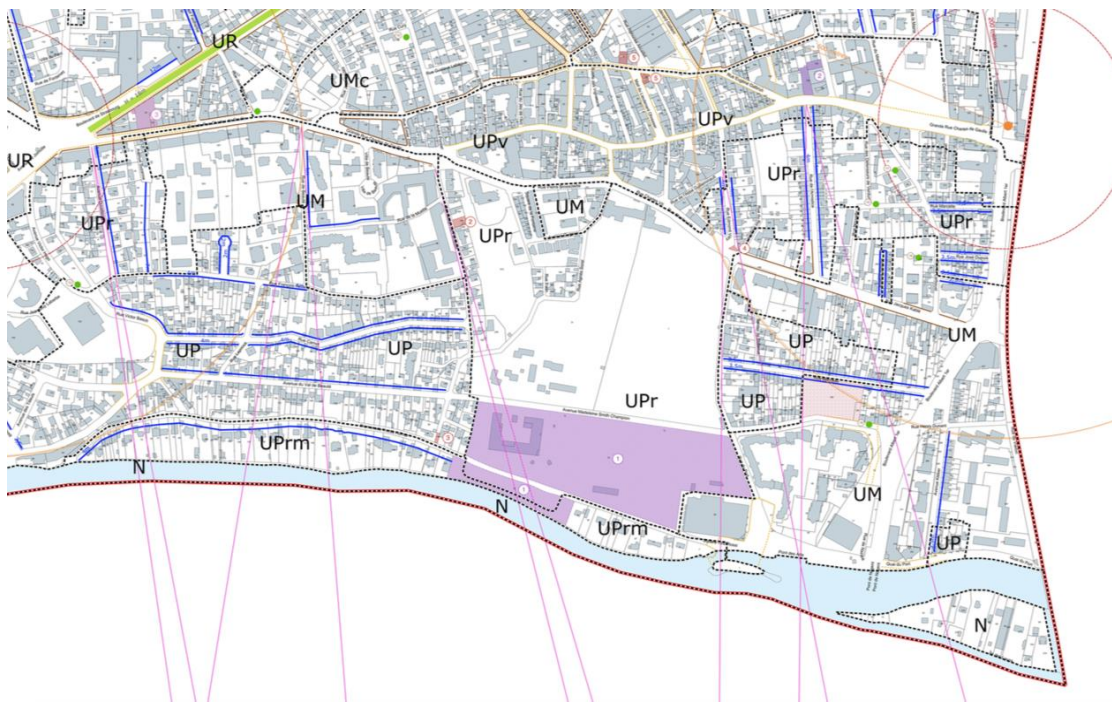
/

⇒ ZONAGE

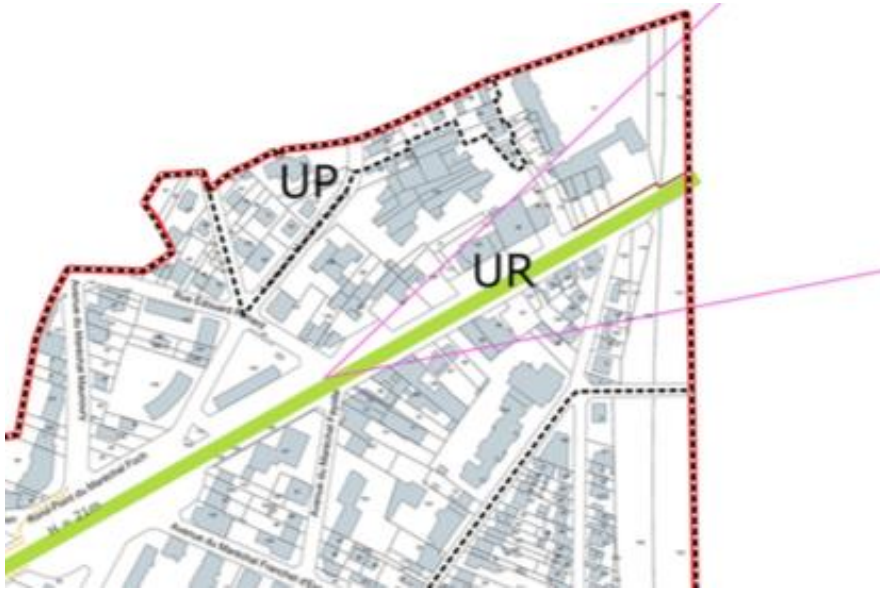
4b- Documents graphiques – Règles et périmètres particuliers



Focus sur les cônes de vue Sud



Focus sur le cône de vue boulevard de Strasbourg



Légende

Légende

-  Limite de zone
-  Hauteur maximale autorisée
-  Implantation à l'alignement
-  Marge de recul
-  Emplacement réservé pour les voiries
-  Emplacement réservé pour les logements
-  Emplacement réservé pour les équipements
-  Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 mètres
-  Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 200 mètres
-  Linéaire commercial à protéger
-  Cône de vue à protéger (Art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Zone avec limitation d'usage (arrêté préfectoral No 2011/1601 du 13 mai 2011)
-  Zone non aedificandi (arrêté préfectoral No 2011/1601 du 13 mai 2011)

⇒ **REGLEMENT**

TITRE 1

ARTICLE 9 : CÔNES DE VUE

Dans les périmètres des cônes de vue inscrit au document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer au titre 7 – Référencement cônes de vue).
- Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches du titre 7 – référencement cônes de vue.

TITRE 5 – RÉFÉRENCEMENT PATRIMOINE

ARTICLE 3 : CONES DE VUE A PROTEGER

Lecture de vue depuis le boulevard de Strasbourg (RD86 ex-RN34)
 Vue vers Gagny au nord-est

Constat
 La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

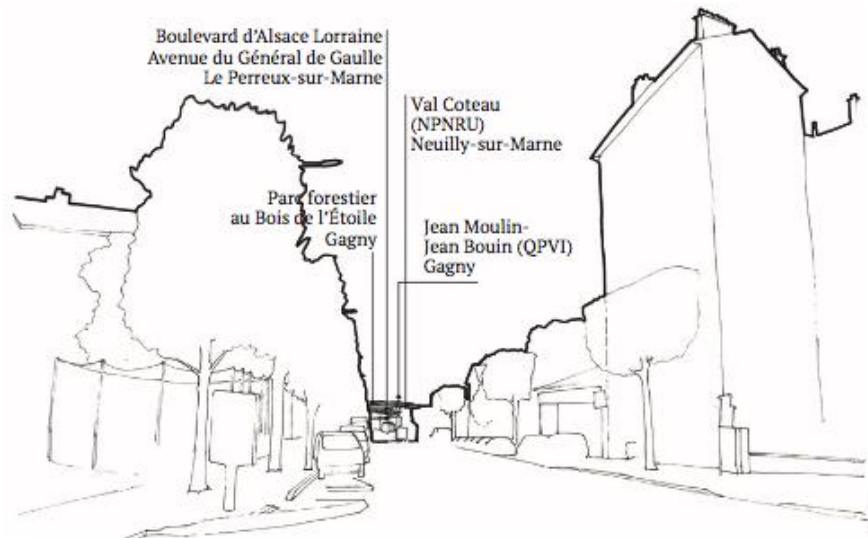
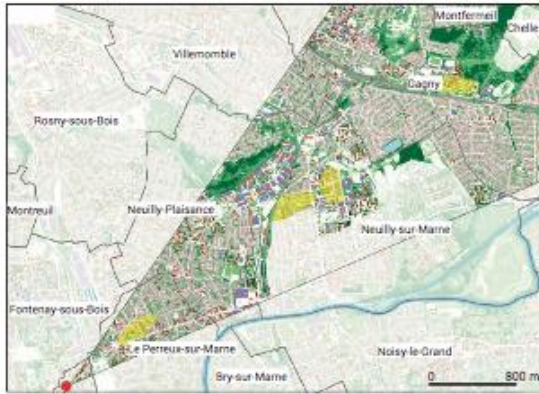
Dispositions
 Conserver les alignements d'arbres existants.



Vue depuis le boulevard de Strasbourg

- Cône de vue
- Territoire étudié
- Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
- Territoire visible depuis le point de vue

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata



Lecture de vue depuis la rue de l'Armistice
Vue vers l'hôtel Ibis et la vallée de la Marne



Vue depuis la rue de l'Armistice



Constat

La profondeur de champ de cette vue a une échelle clairement métropolitaine.

- Cône de vue
- Territoire étudié
- Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
- Territoire visible depuis le point de vue

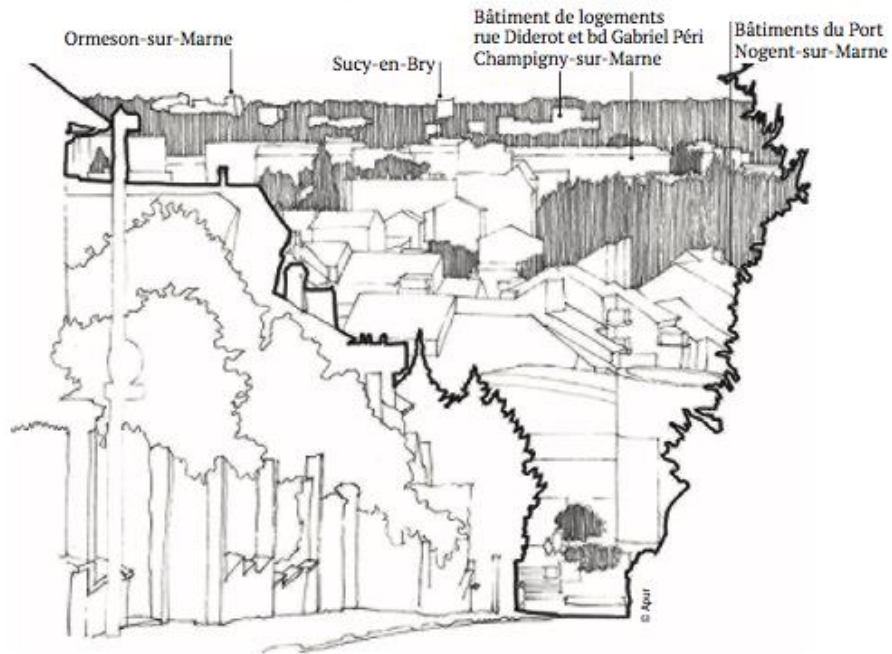
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Rue de l'Armistice : conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Rue de l'Armistice : maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).





Rue de l'Armistice : un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis la rue Édmond Vitry
 Vue vers Sucy-en-Brie



Vue depuis la rue Édmond Vitry

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

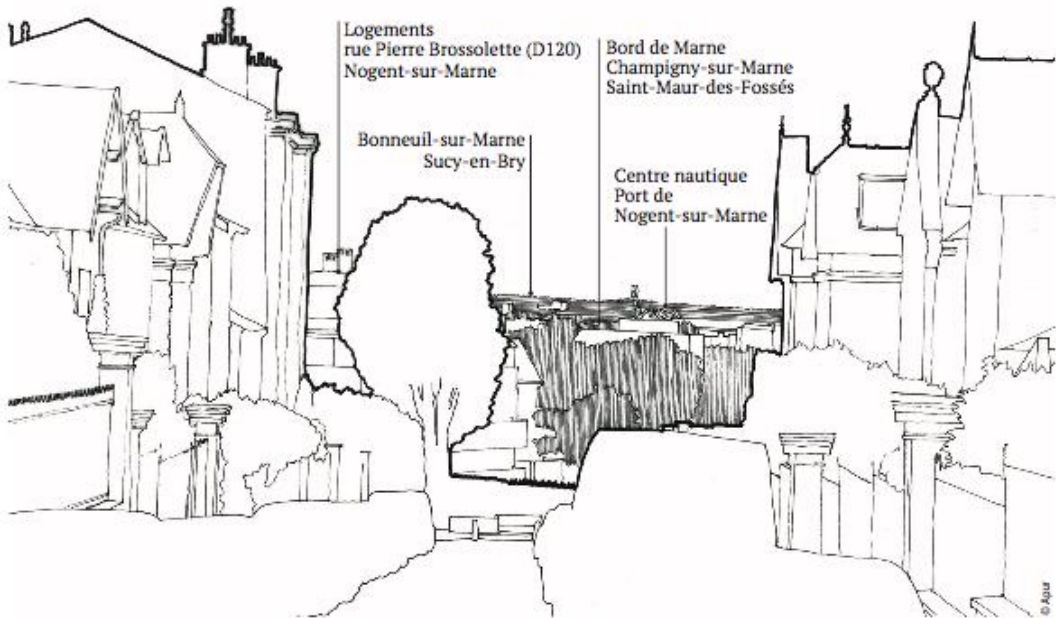
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).





Un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis la rue Édouard Branly
 Vue vers la vallée de la Marne



Vue depuis le belvédère / la rue en pente du lycée Édouard Branly

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

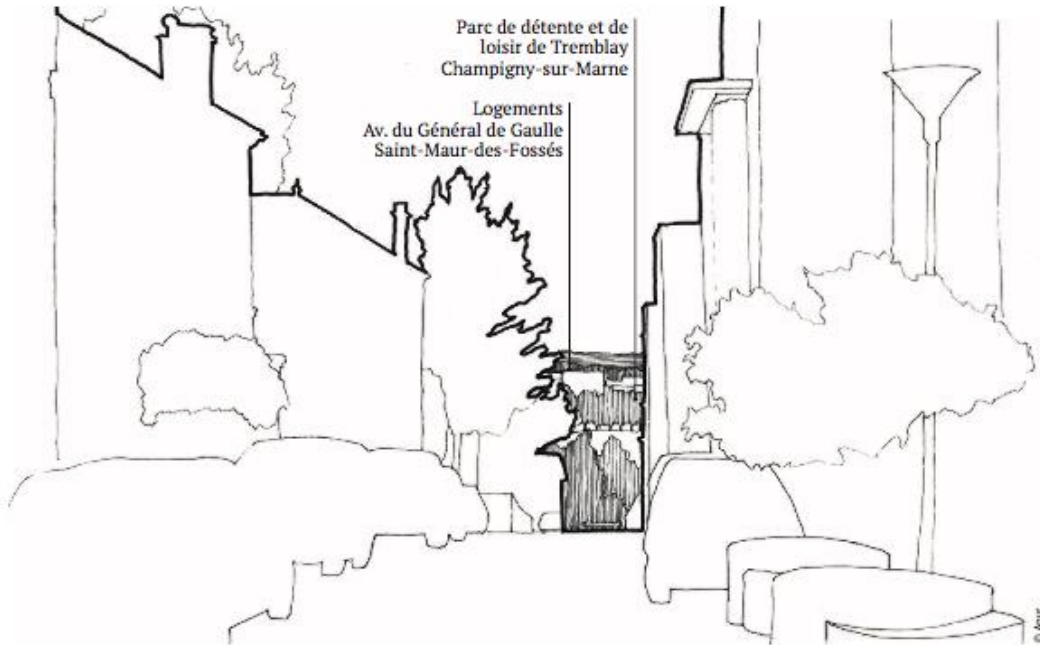
Sources : Apur, image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).





Un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis la rue de Beauté
Vue vers Bonneuil-sur-Marne



Vue depuis le belvédère de la rue de Beauté

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

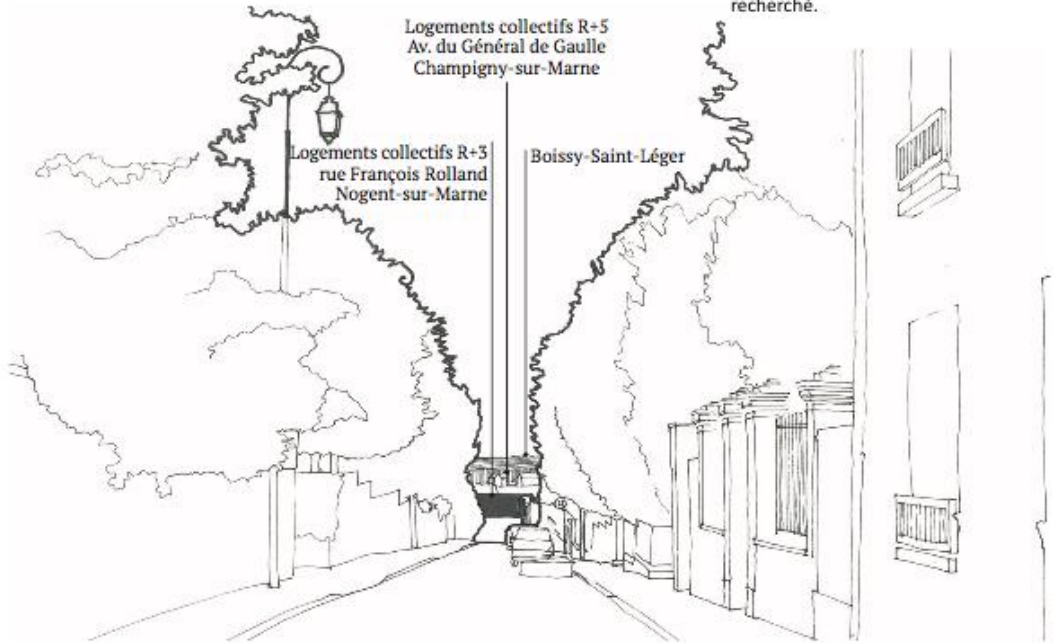
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aérodata

Dispositions

Rue de la Beauté : conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Rue de la Beauté : Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).





Rue de la Beauté : un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



Lecture de vue depuis l'avenue Duvergier
 Vue vers bords de Marne, parc du Tremblay et Boissy-Saint-Léger



Vue depuis l'avenue Duvergier à proximité immédiate de la place du Général Leclerc

-  Cône de vue
-  Territoire étudié
-  Ensembles urbains et/ou bâtiments repérés depuis le point de vue
-  Territoire visible depuis le point de vue

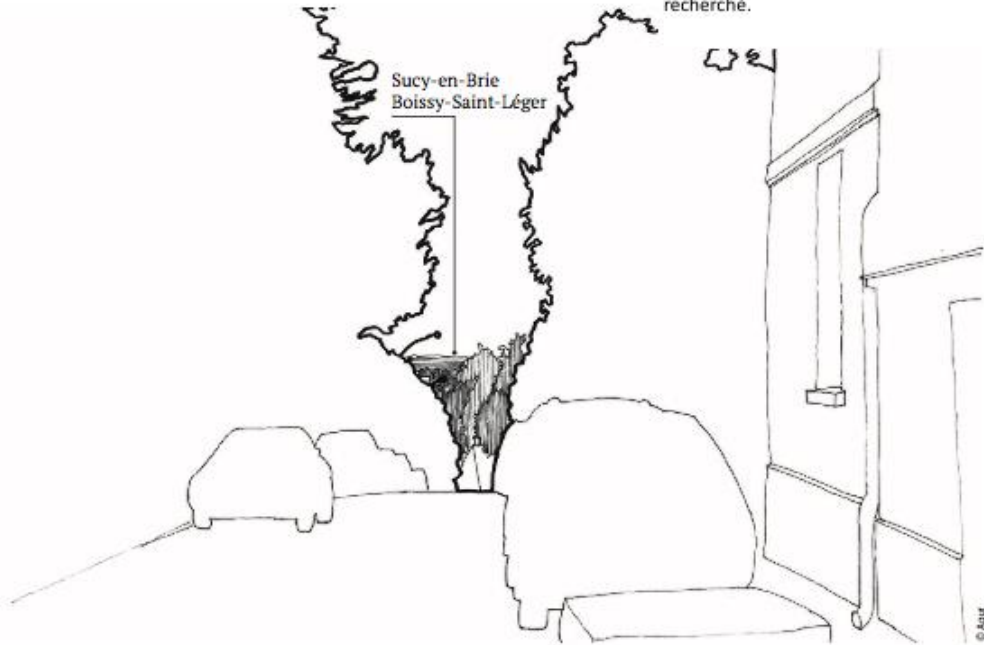
Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE-MNT-2015 © Aerodata

Dispositions

Avenue Duvergier : conserver le retrait des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Avenue Duvergier : Maintenir la végétation existante dans la marge de recul depuis l'alignement (sauf abattage d'arbre pour des motifs de sécurité publique ou sanitaire).

Avenue Duvergier : un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public / espace privé sera recherché.



11) INTRODUCTION D'UNE DISPOSITION VISANT A PRESERVER LA GESTION DES EAUX DE SOURCE

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'introduire, dans le règlement, une disposition permettant d'améliorer la gestion des eaux de source, problématique récurrente sur le territoire communal.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types » (axe 2 – objectif 3) et notamment de contribuer à la « réduction des phénomènes d'inondation par les eaux de ruissellement. »

Contenu de la modification

La modification vise le titre 2 – dispositions communes à toutes les zones du règlement. Il s'agit :

- d'introduire un article visant à renforcer la gestion des eaux de source.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *REGLEMENT – TITRE 1*

/

Pièces du PLU MODIFIÉ

⇒ *REGLEMENT – TITRE 1*

ARTICLE 8 : GESTION DES EAUX DE SOURCE

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

- Tout aménagement, installation et construction à condition de minimiser l'impact sur les eaux de source afin de préserver les capacités d'écoulement naturel des eaux.

- Dans le cas spécifique des aménagements, installations et constructions en sous-sol, des moyens techniques seront mis en œuvre afin d'assurer l'écoulement naturel des eaux de source, notamment par un dévoiement approprié et respectueux de cet écoulement. Les modalités de gestion des eaux de source seront utilement renseignées dans le cadre des dossiers de permis de construire pour les constructions neuves.

12) MODIFICATION CONCERNANT LE COEFFICIENT DE PONDERATION DANS LES ZONES URBAINES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'apporter une précision concernant la rédaction de l'article sur le coefficient de biotope et à augmenter les exigences concernant les espaces verts sur dalle, dans le souci de constituer des aménagements végétalisés réellement fonctionnels sur le plan écologique. Il s'agit également d'ajouter, dans le lexique, une définition du coefficient de biotope.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais » (axe 2 – objectif 2).

Contenu de la modification

La modification vise le lexique du règlement et les articles 13 des zones urbaines du règlement. Il s'agit :

- d'ajouter une définition du coefficient de biotope,
- de préciser que le coefficient de pondération est également appelé coefficient de biotope,
- et d'augmenter l'épaisseur minimum des espaces verts sur dalle comptabilisés dans le calcul du coefficient de pondération, en passant de 10 cm à 30 cm. La disposition du PLU en vigueur imposant 10 cm d'épaisseur minimum d'espaces verts sur dalle

ne permet pas une réelle fonctionnalité écologique des espaces. Le seuil de 30 cm est défini au regard du retour d'expérience de la commune sur les autorisations d'urbanisme.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *REGLEMENT – TITRE 1*

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,50 permet d'obtenir 0,50m² de surface de plancher pour 1m² de terrain, soit pour un terrain de 400m², une surface de plancher de 200m² (400 x 0,50 = 200)

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP*

Coefficient d'espaces verts

13.15- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

Coefficient d'espaces verts

13.13- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25
<p><u>Equivalences :</u></p> <p>1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre</p> <p>2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre</p> <p>4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre</p>	

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPr*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

Coefficient d'espaces verts

13.13- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

Pièces du PLU modifié

⇒ *REGLEMENT - TITRE 1*

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,50 permet d'obtenir 0,50m² de surface de plancher pour 1m² de terrain, soit pour un terrain de 400m², une surface de plancher de 200m² (400 x 0,50 = 200)

Coefficient de pondération ou coefficient de biotope

Le coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, permet de calculer la surface d'espaces verts exigée sur chaque terrain. L'étude de cette surface est calculée en fonction de la nature des substrats utilisée, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération, aussi appelé **coefficient de biotope**, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

Coefficient d'espaces verts

13.13- Un coefficient de pondération, aussi appelé **coefficient de biotope**, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération, aussi appelé **coefficient de biotope**, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP_r*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP_r*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

Coefficient d'espaces verts

13.14- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

Coefficient d'espaces verts

13.13- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

Coefficient d'espaces verts

13.13- Un coefficient de pondération, aussi appelé **coefficient de biotope**, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

13) RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de renforcer la protection des zones humides dans le PLU via l'augmentation d'un espace d'intérêt paysager identifié sur le zonage aux abords de la rue François Rolland. Il s'agit en effet d'intégrer au périmètre de l'espace d'intérêt paysager une zone humide identifiée dans le cadre du SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais » (axe 2 – objectif 2) et à « agir pour la préservation de l'environnement et la réduction des pollutions et des nuisances de tous types » (axe 2 – objectif 3).

Contenu de la modification

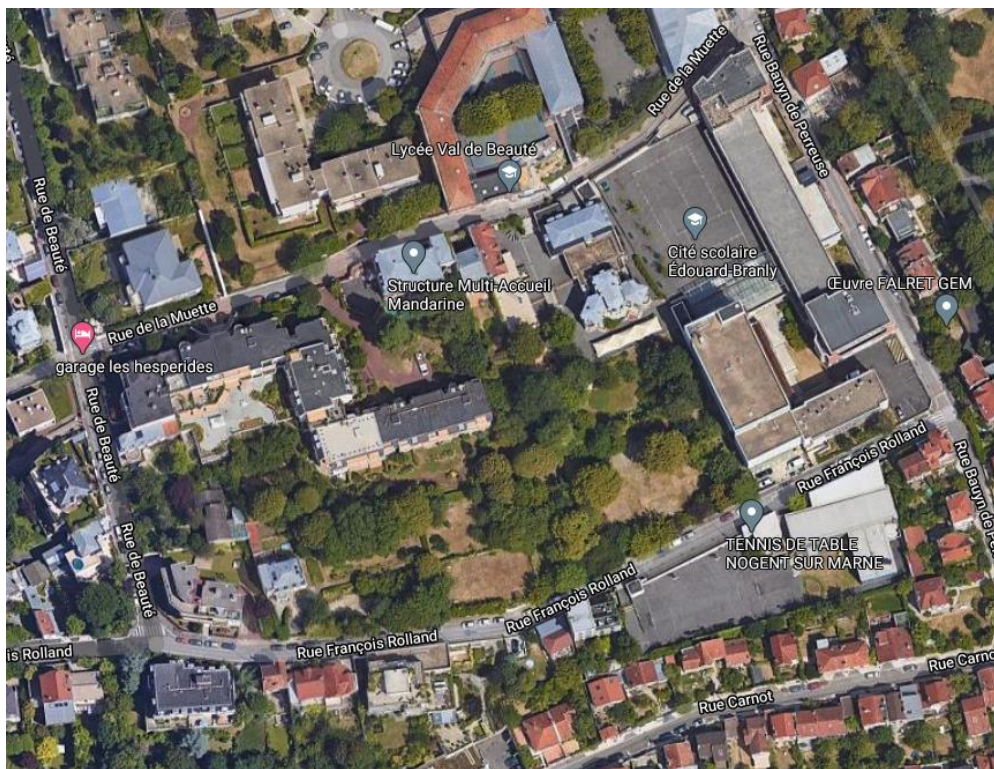
La modification vise le document graphique 4b-Trame verte et bleue. Il s'agit :

- d'augmenter le périmètre de l'espace d'intérêt paysager aux abords de la rue François Rolland pour intégrer une zone humide identifiée dans le cadre du SAGE Marne Confluence.



En vert : espace d'intérêt paysager identifié au PLU en vigueur

En rouge : zone humide fonctionnelle identifiée par le SAGE Marne Confluence



Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

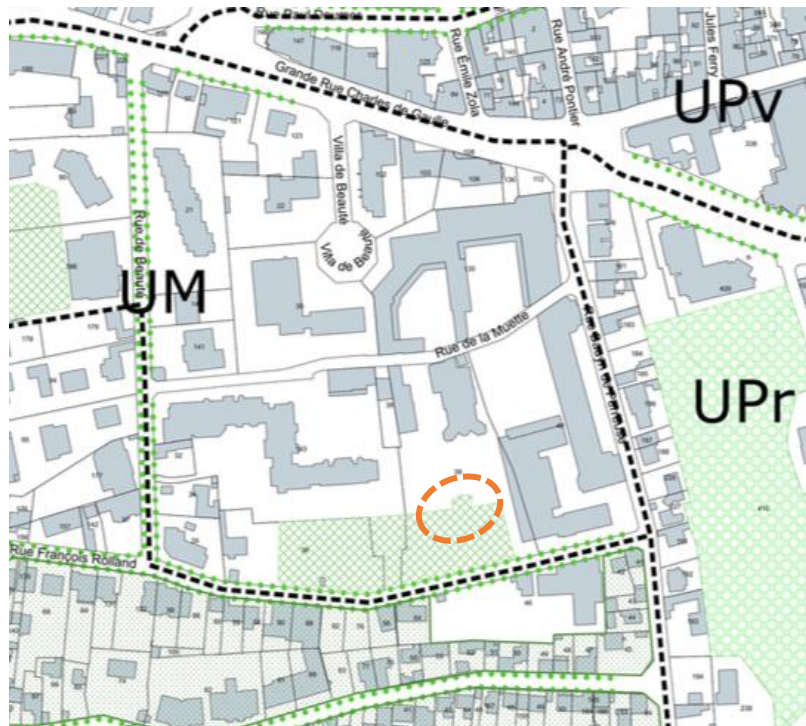
Extrait du document graphique 4b-Trame verte et bleue



Pièces du PLU modifié

⇒ ZONAGE

Extrait du document graphique 4b-Trame verte et bleue



Thème 3 : Intégrer les évolutions réglementaires et réajuster le PLU par rapport à l'expérience de l'instruction des permis de construire

14) CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ET POINTS DE CLARIFICATION REGLEMENTAIRES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif de corriger des erreurs matérielles et de clarifier certaines dispositions réglementaires pour remédier à des difficultés d'interprétation ou d'application constatées depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le document graphique 4b-Trame verte et bleue et le règlement. Il s'agit :

- De remplacer les anciennes références de la partie législative du Code de l'urbanisme par les nouvelles (sur le document graphique 4b-Trame verte et bleue) et dans le règlement écrit. Cette modification ne modifie pas le contenu des dispositions réglementaires.
- De corriger une répétition dans la définition de la largeur de terrain (titre 2 – article 2).
- De corriger une incohérence dans la définition des annexes (titre 2 – article 2). Les dispositions du PLU en vigueur font mention, au sein de la même définition, d'une part d'une hauteur à 3 m maximum et, d'autre part, d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m. La modification vise à corriger cette incohérence en harmonisant le seuil de hauteur maximum pour les annexes (3 m maximum). Cette modification ne modifie pas le contenu des dispositions réglementaires.

- De supprimer, dans le règlement écrit, deux mentions « projet de ZPPAUP », le projet n'ayant pas abouti.
- De remplacer, à l'article 4 du règlement écrit de toutes les zones, concernant le réseau communautaire : la mention « dispositions » par « dispositifs » (dans toutes les zones) et la mention « Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne » par « Etablissement public territorial ». Ces modifications ne modifient pas le contenu des dispositions réglementaires.
- De corriger les mentions du règlement du Service départemental de l'Assainissement ayant subi une modification approuvée le 24 juin 2019 à l'article 4 du règlement écrit de toutes les zones.
- D'ajuster la rédaction de l'article 6 du règlement écrit (dans les zones urbaines) en supprimant la mention concernant les règles et périmètres particuliers dans les dispositions générales, redondante avec le paragraphe suivant concernant les dispositions particulières. Il s'agit également de préciser que le plan des règles et périmètres particuliers correspond aux documents graphiques 4b. Ces évolutions ne modifient pas le contenu des dispositions réglementaires.
- D'ajouter la mention « non contiguës » à l'article 8 dans les zones UP, UPb, UPr et N afin de clarifier l'application de la disposition de retrait entre deux constructions sur une même propriété.
- De clarifier la règle concernant la majoration d'emprise au sol pour les constructions existantes présente dans les zones UP, UPb, UPr, UPrv et UPrm en mentionnant que les constructions existantes concernées sont celles à usage d'habitation et que la nouvelle surface de plancher doit être dédiée à de l'espace habitable. Il s'agit également, dans les zones urbaines précédemment citées, de corriger la référence à l'article 14.2 dans l'article 13. Cet article 14.2 n'existe pas. Il s'agit de faire mention de l'article 9.2 ou 9.3 (selon les zones) qui offre une emprise au sol supplémentaire pour les constructions existantes.
- D'apporter des ajustements à l'article 13 :
 - o modification du titre de l'article 13 (toutes zones) : suppression de la mention « imposées aux constructeurs », inutile à l'instruction,
 - o correction d'une répétition concernant les emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (dans les zones UP et UR),
 - o ajout de la date d'approbation du PPR (dans les zones urbaines),
 - o suppression de la référence aux dispositions générales dans les zones UPrm et UPrv dans la mesure où cette référence vaut pour l'ensemble des zones.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

Extrait – 4b-Documents graphiques – Trame verte et bleue

Légende

	Limite de Zone
	Espace boisé classé existant Art. L130-1 du Code de l'urbanisme
	Espace d'intérêt paysager Art. L123-1-5 -III du Code de l'urbanisme
	Secteur de coeur d'îlot Art. L123-1-5 -III du Code de l'urbanisme
	Alignement d'arbres existant à protéger, et à créer Art. L123-1-5 -III du Code de l'urbanisme
	Arbre remarquable à protéger Art. L123-1-5 -III du Code de l'urbanisme
	La Marne

⇒ RÈGLEMENT – TITRE 1

Adaptations mineures

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 (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15 m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3,00 m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- 1 - ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- 2 - être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- 3 - ne pas être contiguë à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives n°1 et n°2 ci-dessus et qui est relié à la construction principale est considéré comme une annexe.

Les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Dans ce cas, le changement en pièce habitable est interdit.

Largeur du terrain

Elle est calculée, mesurée au droit de la construction projetée.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UP*

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives.

La zone UP regroupe différentes entités urbaines sur l'ensemble du territoire communal : les coteaux de la Marne, l'Ouest du plateau des Viselets, deux secteurs du quartier de Coulmiers et deux périmètres situés dans le quartier du Port, entre la rue Jacques Kable et le Quai du Port.

L'objectif de la zone UP est de préserver les principales caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial et le projet de ZPPAUP ont identifié des qualités architecturales et urbaines à préserver au cours des évolutions territoriales à venir.

ARTICLE UP4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes

faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UP9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UP13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86.
- 13.2- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.3- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 13.4- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

- 13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.6- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.7- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.8- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

- 13.9- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.11- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

- 13.12- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UP13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.13- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.14- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPv*

ARTICLE UPv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.

- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de

Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UPv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dispositions particulières

- 6.3- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 13.2- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies

- d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composés d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPb*

ARTICLE UPb4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces

- verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UPb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UPb9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPb13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies

d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).
- 13.11- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPb13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.13- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPr*

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UPr cible plus spécifiquement les ensembles significatifs identifiés dans le cadre du projet de ZPPAUP et de l'étude patrimoine.

Il s'agit notamment des rues des villas, du quartier de Coulmiers et du parc Watteau et de son environnement immédiat.

Au sein du secteur UPr, les évolutions et les extensions sont possibles mais ponctuelles et strictement encadrées du fait de la constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. Il s'agit donc d'accorder une attention toute particulière aux travaux sur les constructions existantes, à la présence de l'élément végétal et à l'adaptation des logements aux normes de confort et de performance énergétique actuelles sans porter atteinte aux spécificités du cadre bâti et paysager actuel.

ARTICLE UPr4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.

- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UPr6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.3- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPr8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UP_r9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.4 Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5 Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UP_r13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu sera remplacé par 2 arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

- 13.11- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPr13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.13- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

ARTICLE UPrv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement

Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;

- En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement;

contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UP_rv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UP_rv9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

- 9.5-** Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPrv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 6 des « Dispositions communes à toutes les zones » relatives aux « Eléments naturels et paysagers remarquables », et notamment les « Secteur de cœur d'îlot », s'appliquent en parallèle aux règles applicables dans cette zone.

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.

- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

- 13.11- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPrv13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.13- Pour les travaux sur construction existante et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de la superficie du terrain devant être végétalisée (95%) lié à la protection du secteur de coeur d'îlot peuvent être minorés.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

ARTICLE UPrm4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.

- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du

Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UPrm6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPrm9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 50% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPrm13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 6 des « Dispositions communes à toutes les zones » relatives aux « Eléments naturels et paysagers remarquables », et notamment les « Secteur de cœur d'îlot », s'appliquent en parallèle aux règles applicables dans cette zone.

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 13.3- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.4- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.6- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.7- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.8- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.9- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.11- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

13.13- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UM*

ARTICLE UM4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.

- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UM13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ;

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire ni aux emprises de couverture de l'autoroute A86.
- 13.2- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.3- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.4- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés.
- 13.6- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.7- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.8- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.9- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

13.11- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE N*

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectives.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.

- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.1- Les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

⇒ *RÈGLEMENT – TITRE 5 – ARTICLE 11.1*

11.1 Règle générale

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.








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 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Pièces du PLU modifiées

⇒ *ZONAGE*

Extrait – 4b-Documents graphiques – Trame verte et bleue

Légende

	Limite de zone
	Espace boisé classé existant (Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme)
	Espace d'intérêt paysager (Art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur de coeur d'îlot (Art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Alignement d'arbres existant à protéger, et à créer (Art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Arbre remarquable à protéger (Art. L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
	La Marne

⇒ RÈGLEMENT – TITRE 1

Adaptations mineures

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 (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,00 m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- 1 - ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- 2 - être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- 3 - ne pas être contiguë à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives n°1 et n°2 ci-dessus et qui est relié à la construction principale est considéré comme une annexe.

Les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Dans ce cas, le changement en pièce habitable est interdit.

Largeur du terrain

Elle est ~~calculée~~, mesurée au droit de la construction projetée.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UP*

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives.

La zone UP regroupe différentes entités urbaines sur l'ensemble du territoire communal : les coteaux de la Marne, l'Ouest du plateau des Viselets, deux secteurs du quartier de Coulmiers et deux périmètres situés dans le quartier du Port, entre la rue Jacques Kable et le Quai du Port.

L'objectif de la zone UP est de préserver les principales caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial ~~et le projet de ZPPAUP ont~~ a identifié des qualités architecturales et urbaines à préserver au cours des évolutions territoriales à venir.

ARTICLE UP4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies ~~notamment par les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.

- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des **dispositions dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de

Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~);

ARTICLE UP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (~~4b-Documents graphiques~~).

ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions **non contiguës** sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UP9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3- Pour les travaux sur construction existante **d'habitation**, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher **d'espace habitable**.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UP13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 **et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...)**.
- 13.2- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.3- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 13.4- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes lié à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) **qui est en attente d'approbation approuvé le 21 novembre 2018**. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

- 13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.6- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.7- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.8- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.9- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.

13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

~~13.11- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).~~

Coefficient d'espaces verts

13.11- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

13.12- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article ~~14.2~~ 9.3, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPv*

ARTICLE UPv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :

- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
- Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du le Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de par toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
- En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaire pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.

4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions dispositifs techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.

4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboueur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~) ;

ARTICLE UPv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dispositions particulières

- 6.3- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).

ARTICLE UPv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 13.2- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) ~~qui est en attente d'approbation~~ **approuvé le 21 novembre 2018.**
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composés d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPb*

ARTICLE UPb4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies **notamment** par ~~les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des **dispositions dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

ARTICLE UPb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).

ARTICLE UPb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions **non contiguës** sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UPb9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3- Pour les travaux sur construction existante **d'habitation**, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher **d'espace habitable**.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPb13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) **qui est en attente d'approbation approuvé le 21 novembre 2018**.
Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de

profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).
- 13.11- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPb13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.13- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article ~~14.2~~ 9.3, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPr*

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UPr cible plus spécifiquement les ensembles significatifs identifiés dans le ~~cadre du projet de ZPPAUP~~ et de l'étude patrimoine.

Il s'agit notamment des rues des villas, du quartier de Coulmiers et du parc Watteau et de son environnement immédiat.

Au sein du secteur UPr, les évolutions et les extensions sont possibles mais ponctuelles et strictement encadrées du fait de la constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. Il s'agit donc d'accorder une attention toute particulière aux travaux sur les constructions existantes, à la présence de l'élément végétal et à l'adaptation des logements aux normes de confort et de performance énergétique actuelles sans porter atteinte aux spécificités du cadre bâti et paysager actuel.

ARTICLE UPr4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
 - Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;

- Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies **notamment** par ~~les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de~~ par toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des **dispositions dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~);

ARTICLE UP_r6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.3- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (~~4b-Documents graphiques~~).

ARTICLE UP_r8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions **non contiguës** sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UP_r9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.4- Pour les travaux sur construction existante **d'habitation**, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher **d'espace habitable**.
- 9.5- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.6 Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.7 Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UP_r13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu sera remplacé par 2 arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) **qui est en attente d'approbation approuvé le 21 novembre 2018**.
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

- 13.11- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPr13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.13- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article ~~14.2~~ 9.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

ARTICLE UPrv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies ~~notamment par les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement

Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;

- En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des ~~dispositions~~ ~~dispositifs~~ techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement;

contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5-4-29 du 19/05/2014~~) ;

ARTICLE UP_{rv}6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (~~4b-Documents graphiques~~).

ARTICLE UP_{rv}9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante **d'habitation**, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher **d'espace habitable**.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPrv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 7 des « Dispositions communes à toutes les zones » relatives aux « Eléments naturels et paysagers remarquables », et notamment les « Secteur de cœur d'îlot », s'appliquent en parallèle aux règles applicables dans cette zone.

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes lié à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) ~~qui est en attente d'approbation approuvé le 21 novembre 2018.~~
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

- 13.11- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPrv13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.13- Pour les travaux sur construction existante et suivant les conditions fixées à l'article ~~14.2-9.2~~, le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de la superficie du terrain devant être végétalisée (95%) lié à la protection du secteur de coeur d'îlot peuvent être minorés.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

ARTICLE UPrm4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies **notamment** par ~~les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des **dispositions dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou

propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~) ;

ARTICLE UPrm6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).

ARTICLE UPrm9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante **d'habitation**, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher **d'espace habitable**.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 50% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPrm13 : OBLIGATIONS ~~IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS~~ EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

~~Les dispositions de l'article 7 des « Dispositions communes à toutes les zones » relatives aux « Eléments naturels et paysagers remarquables », et notamment les « Secteur de cœur d'îlot », s'appliquent en parallèle aux règles applicables dans cette zone.~~

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 13.3- Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) ~~qui est en attente d'approbation approuvé le 21 novembre 2018.~~
Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.4- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.6- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.7- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.8- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.9- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.11- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Coefficient d'espaces verts

- 13.12- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

13.13- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article ~~14.2~~ 9.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

⇒ *RÈGLEMENT DE LA ZONE UM*

ARTICLE UM4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies **notamment** par ~~les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaux pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des **dispositions dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.

- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~) ;

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).

ARTICLE UM13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes lié à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) ~~qui est en attente d'approbation approuvé le 21 novembre 2018.~~
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.3- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.4- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.5- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.6- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.7- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.8- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.9- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.10- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

⇒ **RÈGLEMENT DE LA ZONE UR**

ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies **notamment** par ~~les articles 29, 42 et 44 du~~ le Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaire pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des ~~dispositions~~ **dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur déshuileur.

- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

S'agissant du réseau départemental

- 4.12- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.
- 4.13- Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....
- 4.14- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~) ;

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- ~~En dehors des règles et périmètres particuliers, figurant sur le document graphique 4b,~~ Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 6.2- ~~Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, en complément de la disposition ci-avant, en cas d'implantation à l'alignement, pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue comprise au minimum de 20 mètres de longueur, un retrait partiel doit être aménagé.~~

Ce recul, de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

6.3- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

6.4- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

6.5- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire ni aux emprises de couverture de l'autoroute A86 ni aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).
- 13.2- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.3- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) ~~qui est en attente d'approbation~~ **approuvé le 21 novembre 2018.**
- Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 13.4- L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 13.5- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, **les espaces imperméables (bitumés, enrobés...) ne devront pas représenter plus de 10% des espaces libres du terrain hors espaces verts. Les espaces perméables (espaces minéraux sablés, dallés, pavés...) sont à privilégier.**
- 13.6- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.7- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

- 13.8- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.9- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- ~~13.11- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).~~

⇒ RÈGLEMENT DE LA ZONE N

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

S'agissant du réseau communautaire

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies **notamment** par ~~les articles 29, 42 et 44 du le~~ Règlement Sanitaire Départemental ~~de mars 1985~~ et ~~de par~~ toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectives.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des **dispositions dispositifs** techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne

- d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de ~~la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne~~ l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions **non contiguës** sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS ~~IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS~~ EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.2- Les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

⇒ *RÈGLEMENT – TITRE 5 – ARTICLE 11.1*

11.1 Règle générale

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

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 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 (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

15) MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster les emplacements réservés prévus au PLU approuvé en 2014 afin de tenir compte des évolutions des besoins de la Municipalité et du contexte communal.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers. Il s'agit :

- supprimer l'emplacement réservé pour voirie n°3, situé 50 boulevard de Strasbourg pour élargissement du passage Cury,
- supprimer l'emplacement réservé pour voirie n°6, situé rue du Fort, prévu pour l'élargissement de la rue du Fort,
- de créer un emplacement réservé pour du logement au 15 boulevard Gallieni,
- de créer un emplacement réservé pour voirie, au 46 rue des Héros nogentais et 6 rue du Lieutenant Ohresser, pour réaménagement du carrefour et de l'espace public.

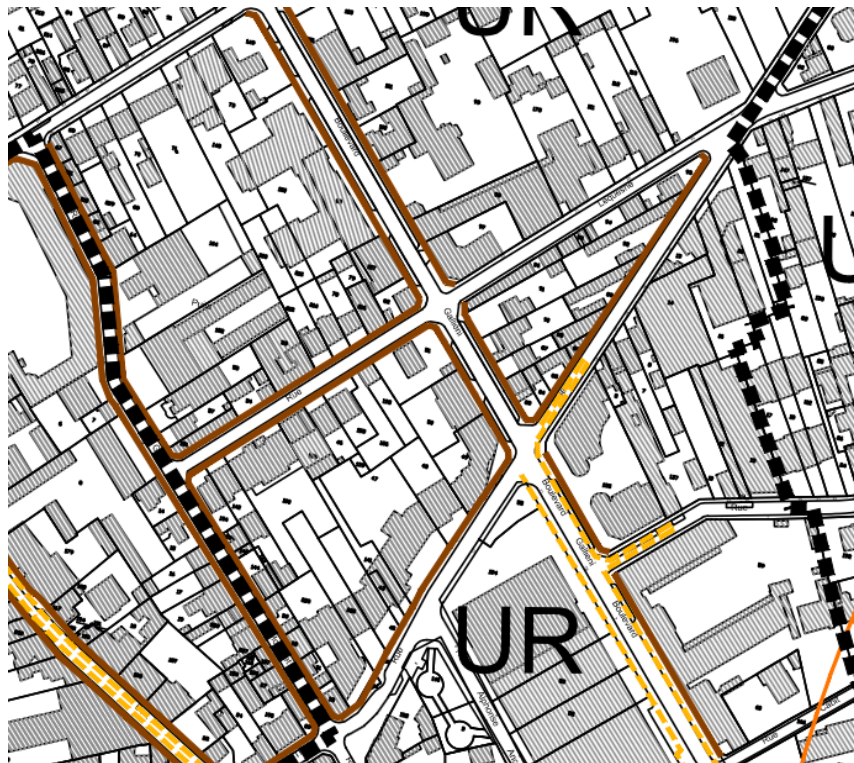
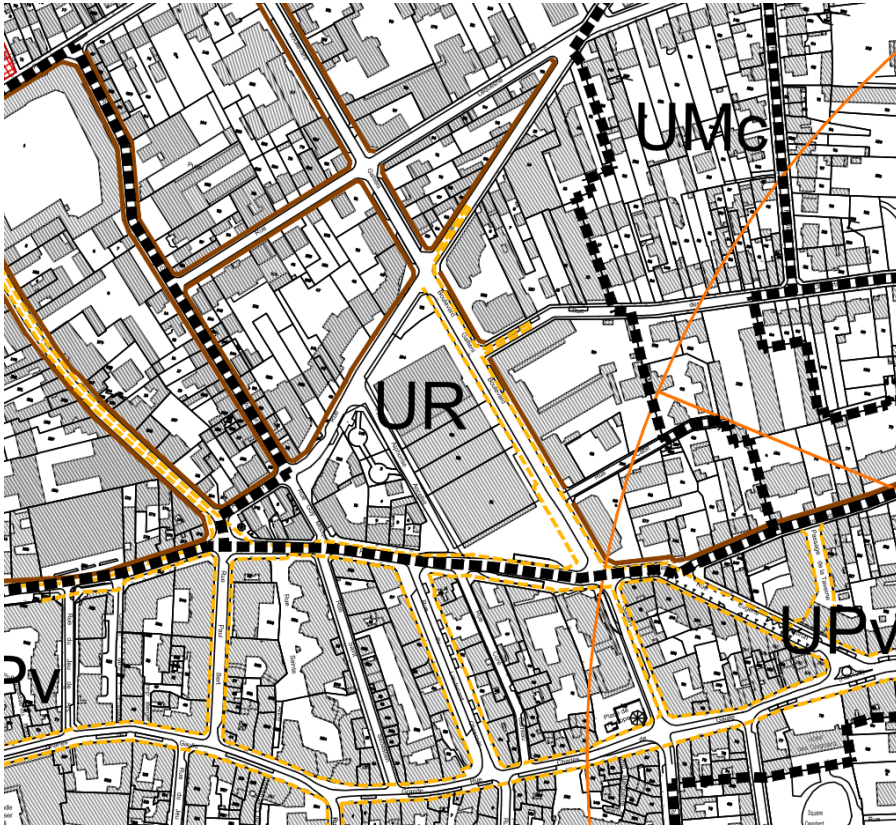
Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

Extraits du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers





Liste des emplacements réservés pour les voiries				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Rue Jean Monnet	Accès liaison promenade pont de l'Ardillière	Commune	570 m ²
2	7, rue Baüyn de Perreuse	Accès au Parc de la Sous-Préfecture	Commune	267 m ²
3	50 Boulevard de Strasbourg	Elargissement du Passage Cury	Commune	229 m ²
4	Prolongement Rue Agnès Sorel	Accès liaison avec la promenade Yvette Horner-Ile de Beauté	Commune	76 m ²
5	Rue Edmond Vitry	Aménagement urbain / Perspective -liaison vers la Rue du Port	Commune	63 m ²
6	Rue du Fort	Elargissement de la Rue du Fort	Commune	445 m ²

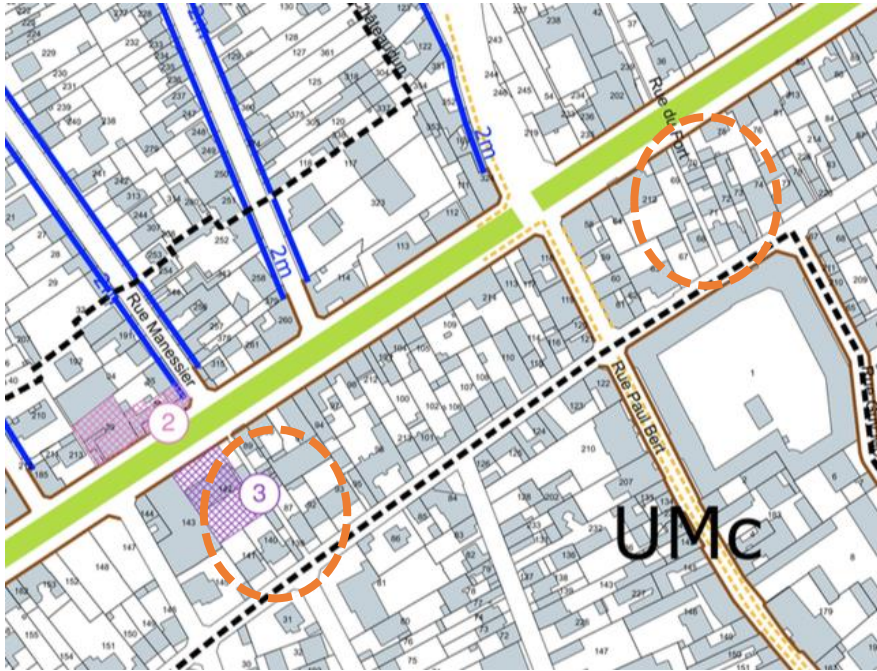
Liste des emplacements réservés pour les logements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Angle Route de Stalingrad / Rue Châteaudun	Logement social, stationnement public mutualisé	Commune	146 m ²
2	47-53 Boulevard de Strasbourg	Logement social, commerce, Stationnement public mutualisé	Commune	735 m ²

Liste des emplacements réservés pour équipements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Stade sous la Lune et Promenade de l'île de beauté	Equipement sportif, de loisirs, touristique et éducatif	Commune	58 394 m ²
2	165, Grande Rue Charles de Gaulle (Cinéma Royal Palace)	Equipement culturel	Commune	897 m ²
3	48, Boulevard de Strasbourg	Equipement socio-culturel, sportif, et stationnement public mutualisé	Commune	760 m ²
4	Place Pierre Sépard (ancienne gare)	Equipement socio-culturel	Commune	143 m ²
5	33, rue de l'Amiral Courbet	Stationnement public de quartier	Commune	363 m ²

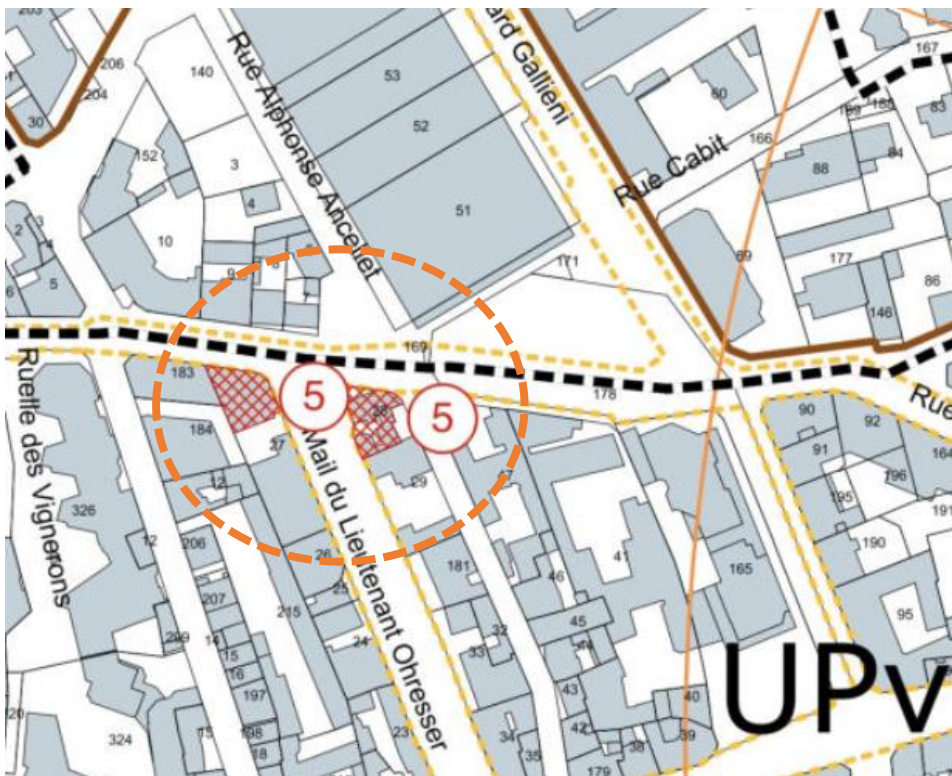
Pièces du PLU modifié

⇒ ZONAGE

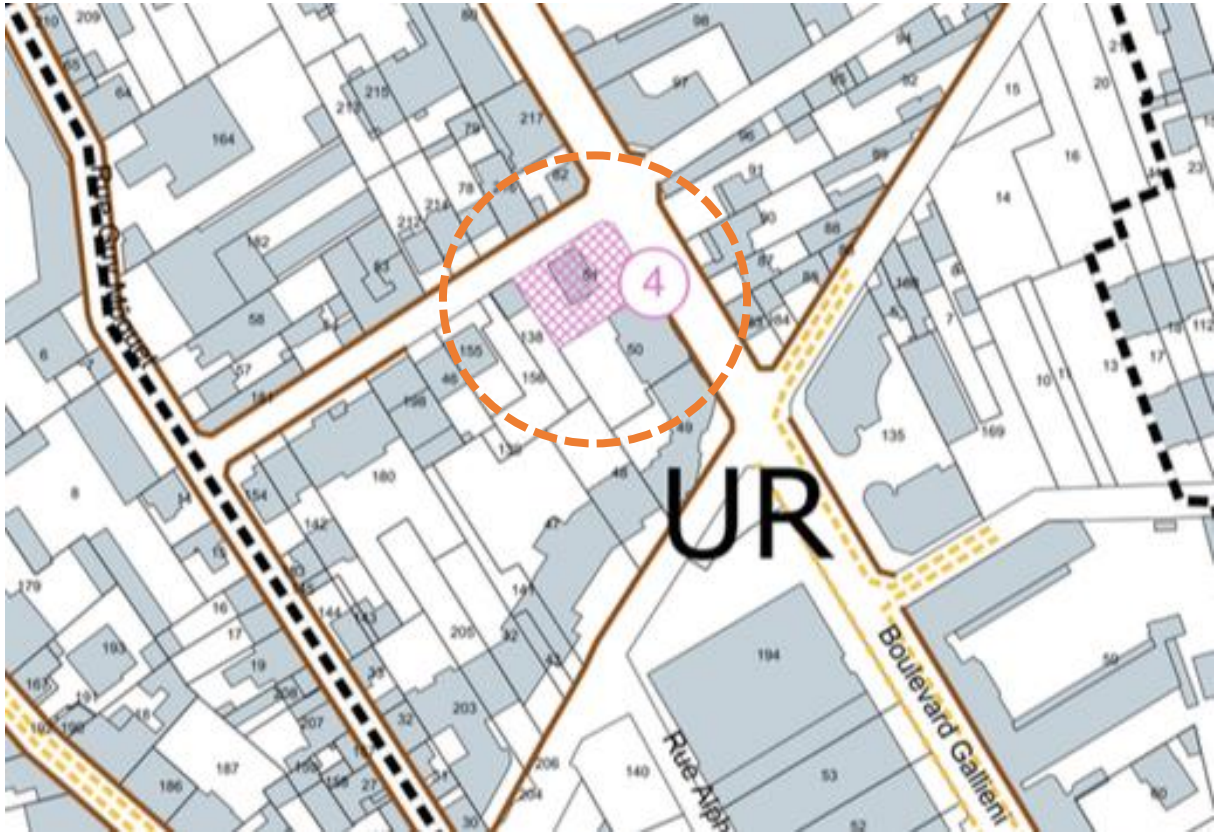
Suppression des ER 3 et 6 dédiés respectivement à l'élargissement du passage Cury et à l'élargissement de la rue du Fort.



Création d'un emplacement réservé pour voirie, au 46 rue des Héros nogentais et 6 rue du Lieutenant Ohresser, pour réaménagement du carrefour et de l'espace public.



Création d'un emplacement réservé pour du logement au 15 boulevard Gallieni



Tableaux des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés pour les voiries				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Rue Jean Monnet	Accès liaison promenade pont de l'Ardillière	Commune	570 m ²
2	7, rue Baüyn de Perreuse	Accès au Parc de la Sous-Préfecture	Commune	267 m ²
3	50 Boulevard de Strasbourg	Elargissement du Passage Cury	Commune	229 m ²
3	Prolongement Rue Agnès Sorel	Accès liaison avec la promenade Yvette Horner-Ile de Beauté	Commune	76 m ²
4	Rue Edmond Vitry	Aménagement urbain / Perspective-liaison vers la Rue du Port	Commune	63 m ²
6	Rue du Fort	Elargissement de la Rue du Fort	Commune	445 m ²
5	46 rue des Héros nogentais	Réaménagement du carrefour et de l'espace public	Commune	176 m ²
5	6 rue du lieutenant Ohresser	Réaménagement du carrefour et de l'espace public	Commune	166 m ²

Liste des emplacements réservés pour les logements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Angle Route de Stalingrad / Rue Châteaudun	Logement social, stationnement public mutualisé	Commune	146 m ²
2	47-53 Boulevard de Strasbourg	Logement social, commerce, Stationnement public mutualisé	Commune	735 m ²
3	4-8 boulevard de Strasbourg et 7-13 Grande Rue Charles de Gaulle	Logement social, commerce, stationnement public mutualisé	Commune	1 376 m ²
4	15 boulevard Galliéni	Logement social	Commune	542 m ²

Liste des emplacements réservés pour équipements				
Numéro	Adresse	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Stade sous la Lune et Promenade de l'île de beauté	Equipement sportif, de loisirs, touristique et éducatif	Commune	58 394 m ²
2	165, Grande Rue Charles de Gaulle (Cinéma Royal Palace)	Equipement culturel	Commune	897 m ²
3	48, Boulevard de Strasbourg	Equipement socio-culturel, sportif et stationnement public mutualisé	Commune	760 m ²
4	Place Pierre Sépard (ancienne gare)	Equipement socio-culturel	Commune	143 m ²
5	33, rue de l'Amiral Courbet	Stationnement public de quartier	Commune	363 m ²
6	128 boulevard de Strasbourg	Espace vert	Commune	1 141 m ²

16) MODIFICATION DES REGLES DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster les dispositions concernant le retrait par rapport aux limites séparatives dans certaines zones urbaines et la zone naturelle.

Dans les zones UP, UPb, UPr, UPrm et N, il s'agit d'augmenter le retrait de 4 à 6 mètres afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques de ces zones. Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle ainsi que « la logique de ces zones est d'accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant, de préserver et de valoriser les caractéristiques du patrimoine bâti nogentais tout en permettant une évolution limitée et maîtrisée des droits à construire dans la continuité de la trame morphologique et bâtie actuelle. »

En outre, dans la zone UPrm, il s'agit d'ajouter une dérogation pour les annexes. Cette zone, correspondant au secteur des bords de Marne, abrite des annexes, notamment de type garages à bateau, dont il faut permettre l'implantation sur une limite séparative. Cette implantation permet en effet d'assurer des perméabilités visuelles entre la Marne et les constructions des terrains qui la bordent en évitant l'implantation des annexes au milieu d'une parcelle (dans le cas d'une obligation du respect de retrait vis-à-vis des limites séparatives).

Dans la zone UM, l'évolution apportée par la présente modification vise à rectifier deux incohérences dans la rédaction de la règle.

En outre, dans toutes les zones du PLU, la modification prévoit d'ajouter une règle concernant l'implantation des piscines, afin d'assurer une bonne cohabitation entre voisins en imposant l'aménagement des piscines en retrait des limites séparatives.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de

coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et à « préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne » (axe 2 – objectif 1).

Contenu de la modification

La modification vise le règlement des zones UP, UPb, UPr, UPrm, UM et N. Il s'agit :

- d'augmenter le retrait minimum imposé dans les zones UP, UPb, UPr, UPrm et N en passant de 4 mètres à 6 mètres.
- de corriger deux incohérences concernant les dispositions de la zone UM :
 - il s'agit d'une part de corriger l'incohérence entre les articles 7.1 et 7.2 du règlement du PLU en vigueur qui prévoit le retrait vis-à-vis des limites séparatives soit égal soit à 4 m, soit au 1/3 de la hauteur minimum 4 m ;
 - et, d'autre part d'ajuster le retrait minimum imposé en mètres dans la zone UM afin qu'il corresponde au 1/3 de la hauteur. En effet, le PLU en vigueur prévoit une hauteur maximale de 13 m mais l'article 7 dispose que le retrait par rapport aux limites séparatives devra correspondre au 1/3 de la hauteur avec un minimum de 4 mètres. Il s'agit donc, afin d'assurer une cohérence entre la règle par rapport à la hauteur (1/3 de 13 m = 4,33 m) et le seuil minimum fixé en mètres en imposant la règle suivante : 1/3 de la hauteur minimum 5 m.
- d'ajouter une règle imposant l'implantation des piscines en retrait des limites séparatives, dans toutes les zones du PLU.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP*

ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- **Implantation en retrait**

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

ARTICLE UPv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

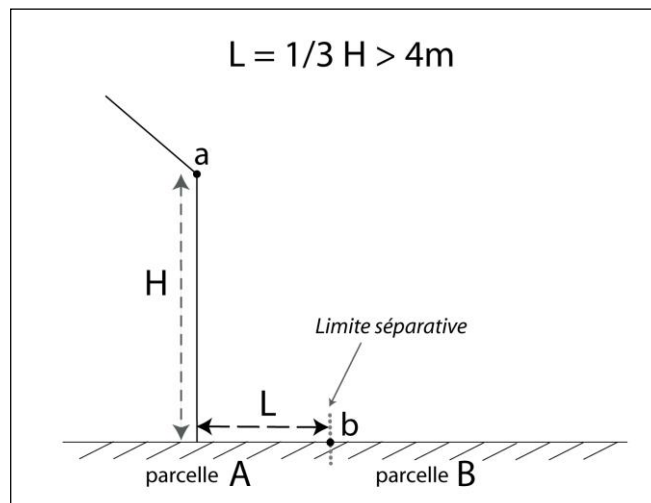
7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

7.2- Implantation en retrait

En présence de baie(s), les constructions doivent s'implanter en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcons et terrasses compris, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la hauteur plafond de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4m.



- #### 7.3- Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur ne doit pas dépasser 3m.

- 7.4- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

ARTICLE UPb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

- 7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPr*

ARTICLE UPr7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Implantation en limites séparatives

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

- 7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

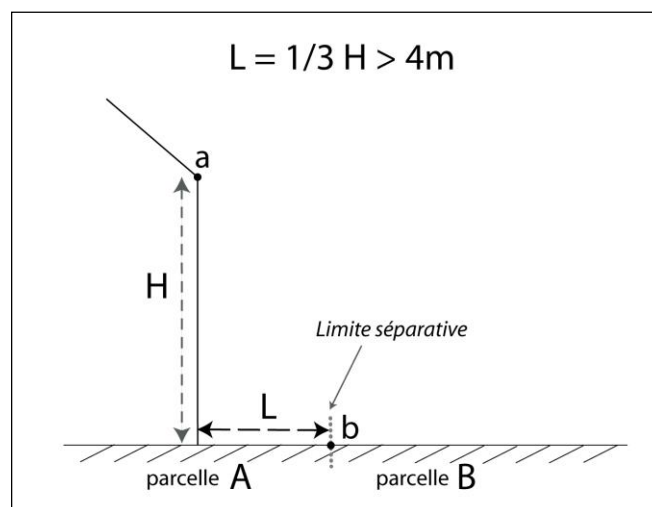
- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

ARTICLE UPrv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Dans une première bande de 15m comptée à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- 7.2- Au-delà de cette bande, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- 7.3- L'implantation des constructions est interdite sur les limites de fond de parcelle, à l'exception d'annexes.
- 7.4- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

ARTICLE UPrm7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

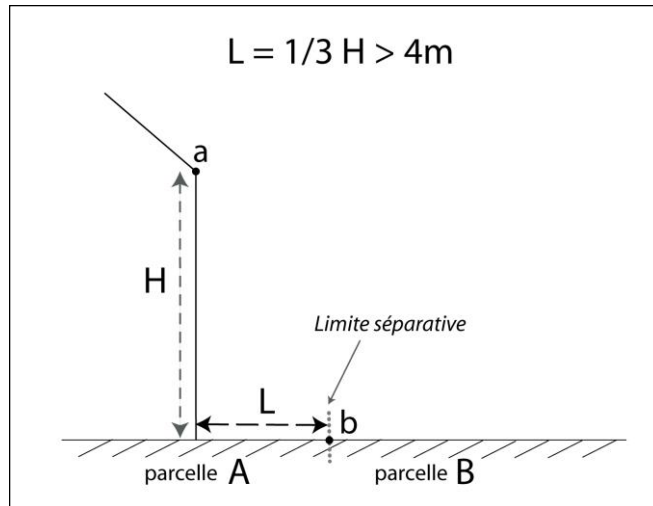
Dispositions générales

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales ;
- en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.

7.2- Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur ne doit pas dépasser 3m.

7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

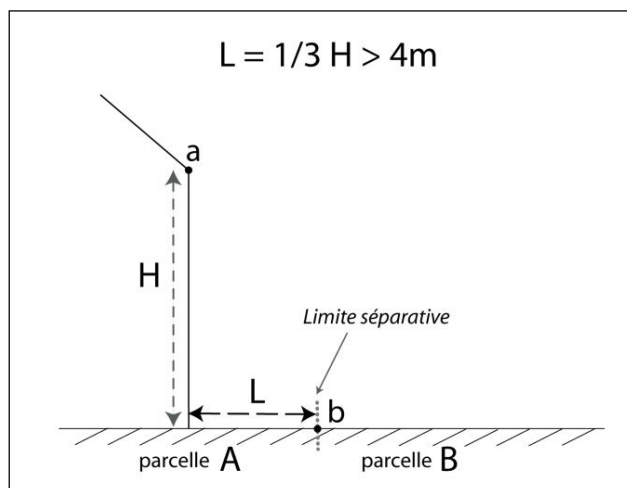


⇒ **REGLEMENT DE LA ZONE UR**

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Les constructions peuvent s'implanter :
- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
 - en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



Pièces du PLU modifié

⇒ **REGLEMENT DE LA ZONE UP**

ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

ARTICLE UPv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

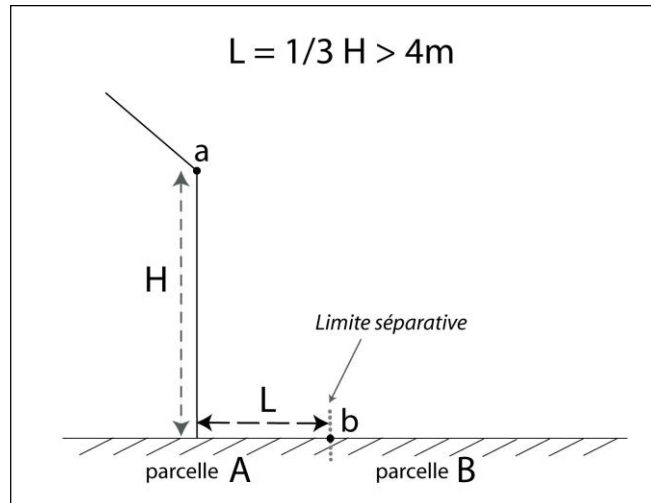
7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

7.2- Implantation en retrait

En présence de baie(s), les constructions doivent s'implanter en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcons et terrasses compris, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la hauteur plafond de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4m.



Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

- 7.3- Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur ne doit pas dépasser 3m.
- 7.4- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

ARTICLE UPb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP_r*

ARTICLE UP_r7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Implantation en limites séparatives

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP_{rv}*

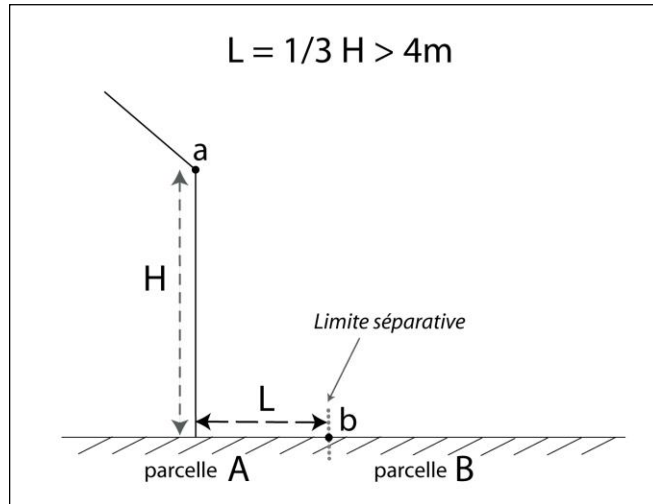
ARTICLE UP_{rv}7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Dans une première bande de 15m comptée à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

7.2- Au-delà de cette bande, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

- 7.3- L'implantation des constructions est interdite sur les limites de fond de parcelle, à l'exception d'annexes.
- 7.4- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



- 7.5- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

ARTICLE UPrm7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

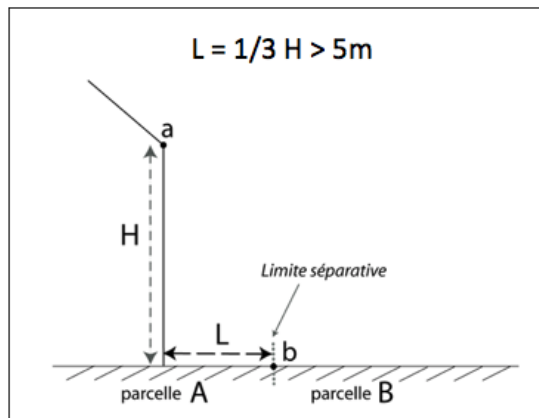
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

⇒ **REGLEMENT DE LA ZONE UM**

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
 - sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales ;
 - en retrait **d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.**
- 7.2- Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur ne doit pas dépasser 3m.
- 7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5m.**



- 7.4- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

⇒ **REGLEMENT DE LA ZONE UR**

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

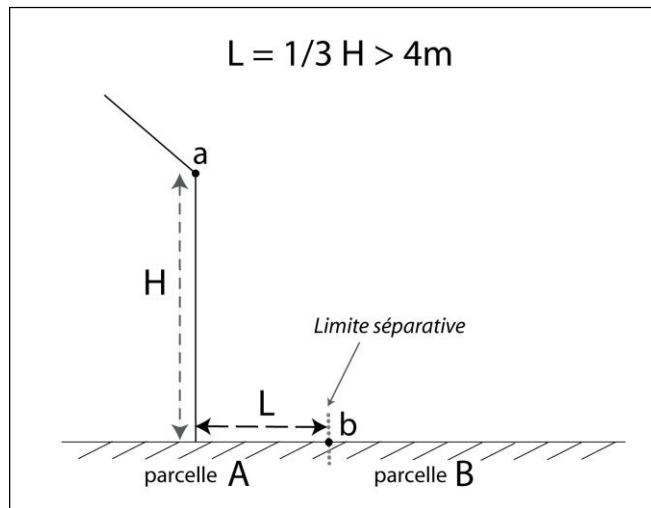
7.1- Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait ~~d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.~~

7.2- Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait :
 - dans le cas de terrains qui jouxtent une zone UP ou une zone UM ;
 - et par rapport à / aux limite(s) de fond de parcelle.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 12m de longueur de façade, sans compter les balcons ni les constructions ou parties de construction d'une hauteur de moins de 3m.
 - Pour les constructions d'une hauteur de moins de 3m, en cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 3m de longueur de façade.

7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



7.4- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

17) MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster les dispositions relatives au stationnement dans les zones urbaines. Il s'agit d'assurer la conformité du PLU à l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme qui prévoit la disposition suivante : « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

En outre, il s'agit de réduire les exigences de stationnement pour les bureaux et les services situées à proximité des garer RER. Le PLU en vigueur prévoit déjà une réduction des exigences de stationnement à proximité des gares pour les constructions autres que du logement mais la modification vise à renforcer cette possibilité pour les bureaux et services.

Il s'agit enfin de clarifier la rédaction des dispositions concernant le changement de destination, difficile à appréhender par les porteurs de projet aujourd'hui et d'apporter des ajustements mineurs visant à expliciter les dispositions du règlement sans changer la règle.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le règlement des zones urbaines. Il s'agit :

- de rappeler l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme,

- de renforcer la réduction des exigences de stationnement pour les bureaux et services situés à proximité des gares,
- de clarifier l'application des règles concernant le changement de destination,
- d'apporter des ajustements mineurs de clarification des dispositions.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP*

ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
 - toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.

- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel</p>	<p>Non réglementé</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

ARTICLE UPv12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum 	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)	pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m ² .
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

ARTICLE UPb12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
- toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.

12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPr*

ARTICLE UPr12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

- toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² .	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² .

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques

rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

- 12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

- 12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

ARTICLE UPrv12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.

- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

ARTICLE UPrm12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
 - toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum	- pour les bâtiments d'habitation collectif,

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	<p>♦ T5 et plus : 2 places minimum</p> <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p>	<p>l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.</p> <p>- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².</p>
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel</p>	<p>Non réglementé</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;

- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

ARTICLE UM12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
- toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.

12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	construction dépasse 500m ² de SDP	
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes:

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres

à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

Pièces du PLU modifié

Pièces du PLU en vigueur

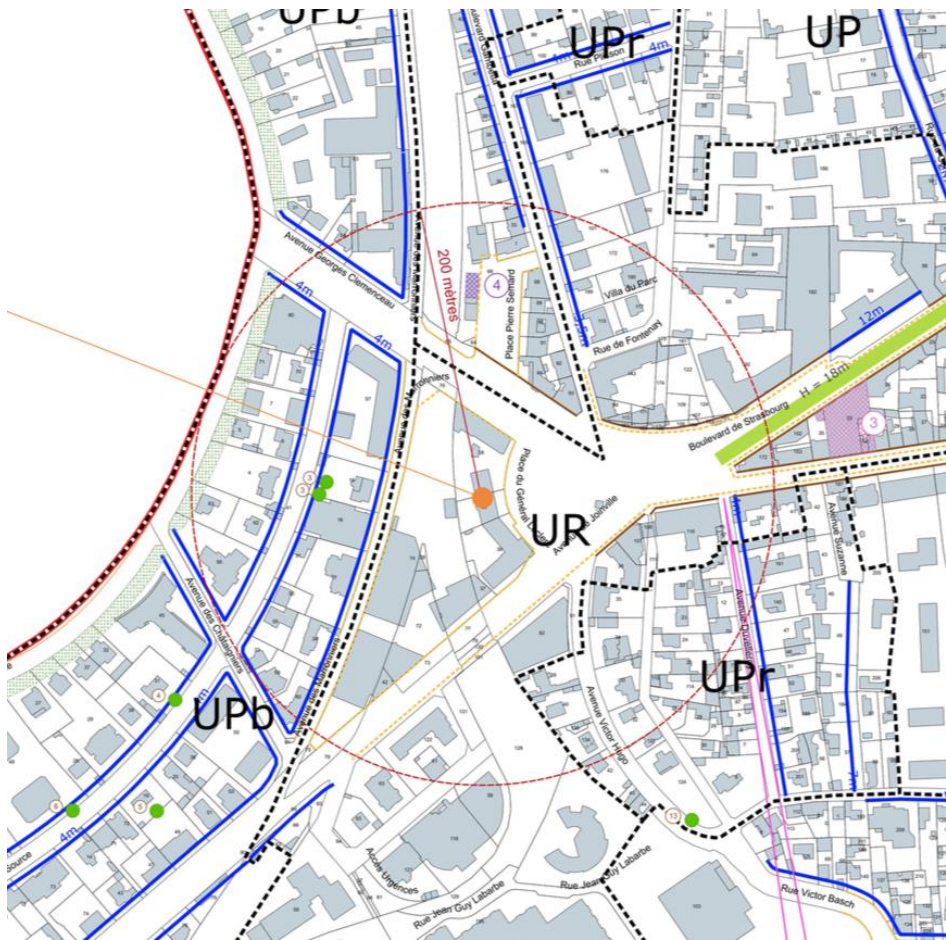
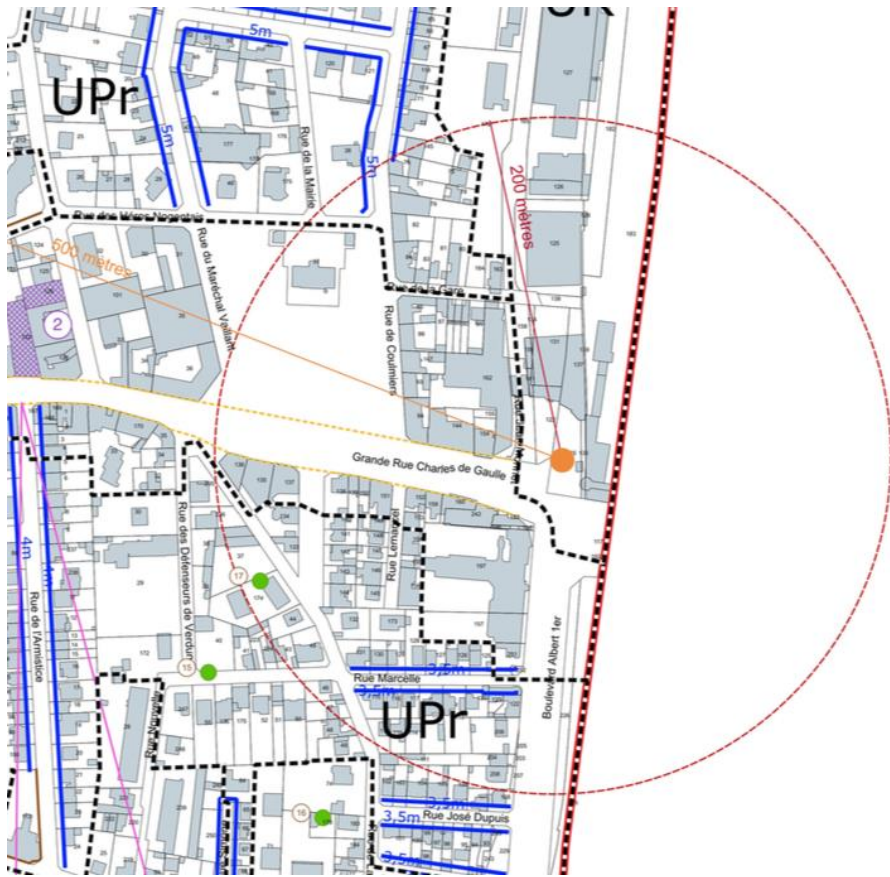
⇒ ZONAGE

Extrait du 4b-Documents graphiques – Règles et périmètre particuliers

Légende

	Limite de zone
	Hauteur maximale autorisée
	Implantation à l'alignement
	Marge de recul
	Emplacement réservé pour les voiries
	Emplacement réservé pour les logements
	Emplacement réservé pour les équipements
	Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 500 mètres
	
	Périmètre de réduction des obligations de stationnement de 200 mètres
	Linéaire commercial à protéger
	Cône de vue à protéger (Art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Zone avec limitation d'usage (arrêté préfectoral No 2011/1601 du 13 mai 2011)
	Zone non aedificandi (arrêté préfectoral No 2011/1601 du 13 mai 2011)





⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UP***ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****Dispositions générales**

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places **qui auraient été** requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs **affectations destinations**, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements **minimum** requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel</p>	<p>Non réglementé</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)

12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPv*

ARTICLE UPv12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places **qui auraient été** requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs **affectations destinations**, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements **minimum** requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum 	- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	<p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<p>pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.</p> <p>- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².</p>
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel</p>	<p>Non réglementé</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes:

- longueur : 5,00m ;

- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduite :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)

12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPb*

ARTICLE UPb12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;

- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places **qui auraient été** requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs **affectations destinations**, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements **minimum** requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	(Article L.151-36 du code de l'urbanisme)	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

- 12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.
- 12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

- 12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
 - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- 12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ REGLEMENT DE LA ZONE UP_r

ARTICLE UP_r12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places qui auraient été requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² .	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques

rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)

12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrv*

ARTICLE UPrv12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places qui auraient été requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;

- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ♦ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

- 12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
 - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- 12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UPrm*

ARTICLE UPrm12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places **qui auraient été** requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
 - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- 12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UM*

ARTICLE UM12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places qui auraient été requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres

à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements **minimum** requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Pour les bureaux et services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)

- 12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

⇒ *REGLEMENT DE LA ZONE UR*

ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places qui auraient été requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- 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 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement12.9- Nombre d'emplacements **minimum** requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum <p>Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)</p> <p>Autres logements : 1 place maximum par logement situé à moins de 500 d'une gare (Article L.151-36 du code de l'urbanisme)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas. - En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	<p>1 place maximum de stationnement par tranche de 100m² de SDP</p>	<p>5% minimum de la SDP</p>
Industrie	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel</p>	<p>Non règlementé</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes:

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,50m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »)

12.15- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

18) MODIFICATION DES SEUILS CONCERNANT L'OBLIGATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster les articles 2 des zones urbaines afin de rectifier les seuils des dispositions visant la construction de logements sociaux est rendue obligatoire. Cette évolution vise à renforcer la part des logements sociaux à l'échelle communale et ainsi à répondre aux exigences liées à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain).

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « améliorer et requalifier l'offre en matière d'habitat » (axe 1 – objectif 3) via la contribution à l'offre de logements sociaux.

Contenu de la modification

La modification vise le règlement. Il s'agit :

- d'augmenter, dans les zones UP, UPv, UPb, UPr, UPrv, UPrm et UM le seuil de construction de logements à partir duquel la construction de logements sociaux est rendue obligatoire ainsi que le seuil de logements sociaux à réaliser (en cohérence avec le seuil de 30% défini dans la zone UR),
- d'augmenter, dans les zones UP, UPv, UPb, UPr, UPrv, UPrm et UM le seuil de construction de logements à partir duquel la construction de logements sociaux.

Présentation des modifications apportées au PLU**Pièces du PLU en vigueur**⇒ *RÉGLEMENT DE LA ZONE UP***ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ *RÉGLEMENT DE LA ZONE UPv***ARTICLE UPv2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ *RÉGLEMENT DE LA ZONE UPb***ARTICLE UPb2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ *RÉGLEMENT DE LA ZONE UPr***ARTICLE UPr2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UPrv

ARTICLE UPrv2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UPrm

ARTICLE UPrm2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UM

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UR

ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

Pièces du PLU modifié

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UPv

ARTICLE UPv2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UPb

ARTICLE UPb2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UPr

ARTICLE UPr2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UP_{rv}

ARTICLE UP_{rv}2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.
Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UP_{rm}

ARTICLE UP_{rm}2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.
Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UM

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.
Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

⇒ RÉGLEMENT DE LA ZONE UR

ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher **ou d'au moins 12 logements** doit comporter 30% de sa superficie affectés

au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

19) MODIFICATION DU ZONAGE DU SECTEUR PONT DE NOYELLES

Objectifs et justifications

La modification a pour objectif d'ajuster le zonage du PLU concernant le secteur du Pont de Noyelles. Identifié en zone UMc au PLU en vigueur, ce secteur situé entre la rue Thiers et la rue de Plaisance est caractérisé par la présence d'un tissu à dominante pavillonnaire, répondant à la description de la zone UP plus que celle de la zone UMc.



Ainsi, le rapport de présentation précise que « la zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives. » Le secteur UMc, quant à lui est défini pour inciter à la mutation urbaine au sein de secteurs bénéficiant d'un certain potentiel d'évolution. Alors

que le rapport de présentation du PLU de 2014 précise que les évolutions permises en UM doivent se faire « dans un cadre maîtrisé en vue de préserver les principales caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de l'existant », la zone du Pont de Noyelles est marquée par un réseau viaire particulièrement étroit, ne permettant pas la bonne insertion de constructions selon les conditions de hauteur et de densité permises dans le secteur UMc.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD visant à « assurer une évolution maîtrisée du tissu urbain » (axe 1 – objectif 4) et à « préserver et valoriser les qualités paysagères de Nogent-sur-Marne » (axe 2 – objectif 1).

Contenu de la modification

La modification vise le plan de zonage. Il s'agit :

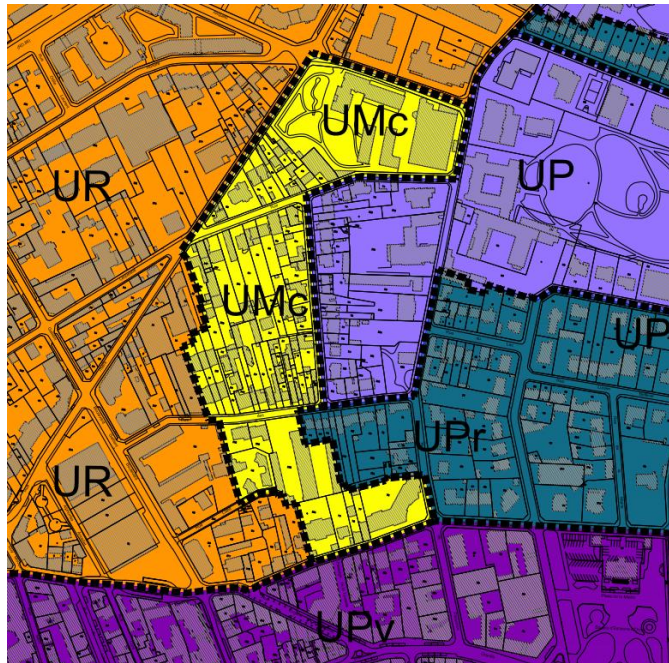
- de réduire l'emprise de la zone UMc sur le secteur du Pont de Noyelles au bénéfice d'un zonage UP.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

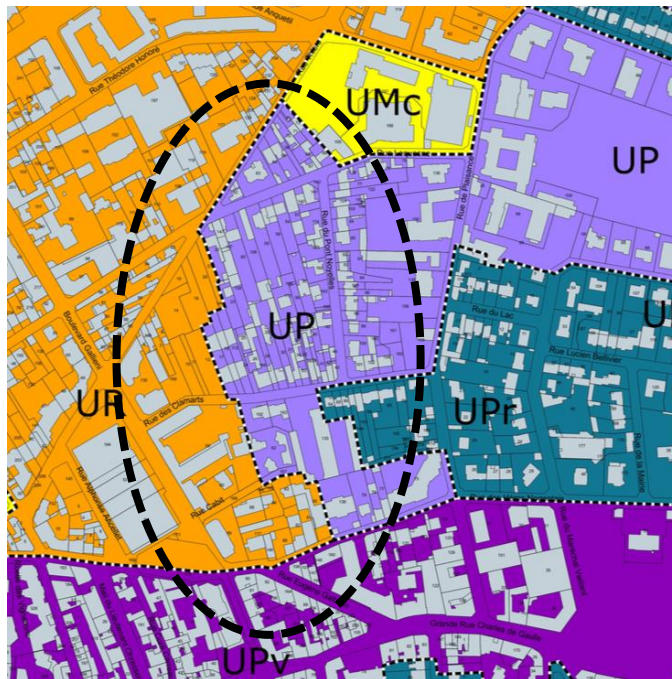
Extrait du document graphique 4b-Plan de zonage



Pièces du PLU modifié

⇒ ZONAGE

Extrait du document graphique 4b-Plan de zonage



20) MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES SECTEURS D'INTERET PAYSAGER

Objectifs et justifications

La présente modification vise à ajuster le règlement associé aux secteurs d'intérêt paysagers identifiés aux documents graphiques en réponse au jugement du Tribunal Administratif de Melun (4^{ème} chambre) n°1610191 (audience du 7 juin 2019).

Ce jugement impose la modification des dispositions générales de l'article 6 du règlement du PLU relatives aux secteurs d'intérêt paysager et demandant en supprimant la possibilité de réaliser dans les secteurs d'intérêt paysager des équipements sportifs et sociaux culturels dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 50% de la surface protégée.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La modification s'inscrit également dans l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD visant à « aménager et renforcer une trame verte et bleue de qualité participant au cadre de vie nogentais. »

Contenu de la modification

La modification vise les dispositions communes à toutes zones du règlement. Il s'agit :

- de supprimer, dans les secteurs d'intérêt paysager, la possibilité de réaliser des équipements sportifs et sociaux culturels dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 50% de la surface protégée.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ *RÈGLEMENT – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES*

Catégories	Prescriptions
<p>Secteur d'intérêt paysager L.151-23 et s. du CU</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage. - Les équipements sportifs et sociaux culturels sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 50% de la surface protégée. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.</p>

Pièces du PLU modifiées

⇒ *RÈGLEMENT – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES*

Catégories	Prescriptions
<p>Secteur d'intérêt paysager L.151-23 et s. du CU</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.

Catégories	Prescriptions
	<p>- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.</p> <p>— Les équipements sportifs et sociaux culturels sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 50% de la surface protégée.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.</p>

21) MODIFICATION DE L'OBLIGATION D'IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT RUE LEQUESNE / BOULEVARD GALLIENI

Objectifs et justifications

La présente modification vise à supprimer la prescription imposant l'obligation d'implantation à l'alignement pour les terrains situés du 16 rue Lequesne à l'angle de cette même rue avec le boulevard Galliéni. Il s'agit d'assurer l'intégration de nouvelles constructions en laissant la possibilité d'aménager un retrait depuis la voie, composé d'espaces verts. Cette modification vise à tenir compte de la faible largeur de la rue Lequesne et à laisser la possibilité de s'inscrire dans le retrait des constructions existantes implantées sur la partie Sud de la rue.



Sources : géoportail et googlemaps

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Contenu de la modification

La modification vise le document graphique 4b- Règles et périmètres particuliers. Il s'agit :

- de supprimer l'obligation d'implantation à l'alignement qui concerne la parcelle située au 15 boulevard Gallieni.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces du PLU en vigueur

⇒ ZONAGE

Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers



Pièces du PLU modifiées

⇒ ZONAGE

Extrait du document graphique 4b-Règles et périmètres particuliers

