



VILLE DE NOISEAU

# PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PREFECTURE DU VAL DE MARNE  
20 FEV. 2020  
Contrôle DE LEGALITE

## REGLEMENT

### PIECE 4.1

Dossier approuvé – Juin 2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 5 février 2020  
par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir

# Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES.....	5
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES .....	10
ARTICLE 5 : Les éléments de paysage et de bâti protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	11
ARTICLE 6 : Les éléments de paysages de motifs d'ordre écologique protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	11
ARTICLE 7 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS .....	11
ARTICLE 8 : LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°.....	12
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	12
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE.....	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE .....	79

<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF</i> .....	96
<i>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i> .....	112
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU</i> .....	112
<i>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</i> .....	124
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</i> .....	124
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N</i> .....	137
<i>TITRE V : EMBLEMES RÉSERVÉS</i> .....	150

## ***TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES***

Ce règlement est établi conformément aux articles L 151-8 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ***ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Noiseau.

### ***ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS***

#### ***2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME***

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

#### ***2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES***

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

Il s'agit notamment :

Conformément à l'article L.147-1 du Code de l'Urbanisme, Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001, et le périmètre des protections des monuments historiques.

#### ***2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES AUX L'ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME***

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces servitudes sont reportées, à titre d'information, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Ils s'ajoutent aux règles du présent P.L.U.

#### **2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES À L'ARTICLE L 151-19 et L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Ils font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

#### **2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

#### **2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS**

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

#### **3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT À COURT TERME)**

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

**Zone UA (A = Zone centrale)**

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Noiseau. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond au quartier issu de l'ancienne ZAC de la Pépinière.
- Secteur UAb, il correspond au quartier central en face de la Mairie.

**Zone UB (B = Habitat de type collectif)**

Cette zone correspond aux opérations d'habitats collectifs réalisées dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée pour un projet d'intérêt général.

**Zone UD (D = tissus Anciens)**

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le village. Il s'agit d'une zone où les constructions sont parfois continues parfois non, à l'alignement ou non. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone jouxte des constructions protégées au titre des monuments historiques et son bâti bien que fragile comprend des constructions remarquables. La zone comprend deux secteurs :

- Secteur UDa, La rue Léon Bresset et une partie de la rue Milard
- Secteur UDb, La rue Léon Bresset prolongée.

**Zone UE (E= habitat individuel)**

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens ou plus récents. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la rue et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations le long de la rue Pierre Mendès France ainsi que celles dont la formation est principalement pavillonnaire et issue de constructions individuelles principalement à la parcelle en opposition aux formations d'ensemble.
- Secteur UEb, il correspond aux formations de la Transie et des quartiers pavillonnaires contre la ZAE la Pépinière issue plutôt de lotissement d'ensemble à dominante pavillonnaire.

- Secteur UEc, il correspond aux formations le long du ru de la fontaine de Villiers et le long de forêt notre Dame.

### **Zone UF (F = Zones d'activités économiques)**

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités y sera autorisé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux terrains dits « La Pépinière » et ses abords qui se sont urbanisés à partir de la route départementale à l'entrée de la zone urbaine agglomérée de Noiseau
- Secteur Ufb, il correspond aux terrains dits « France Telecom » qui se sont urbanisés à partir de la route départementale à l'écart de la zone urbaine agglomérée de Noiseau. Cette zone correspond à un tissu d'activités industrielles et de services. Elle comprend de l'habitat réalisé sous la forme de pavillons implantés le long de la départementale qui servaient de logements de fonction aux employés sur le site. Le développement de cette zone à caractère économique est souhaité et transféré à l'établissement public territorial N°11 Grand Paris Sud Est Avenir. Le logement existant est maintenu mais son extension est limitée du fait de la situation à l'écart des équipements collectifs de Noiseau.

## **3.2 LES ZONES À URBANISER**

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

### **Zone AU (A urbaniser)**

Article R123-6 du code de l'urbanisme :

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

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

La zone AU comprend un secteur sur la commune de Noiseau :

- Secteur AUa,  
il correspond aux terrains situés en continuité du village et qui sont compris dans le front urbain identifié par la cartographie du schéma Directeur de l'Île de France. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante actuellement pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Des orientations d'aménagement et de programmation sont toutefois déjà définies.

### **3.3 LES ZONES AGRICOLES**

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres « A ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

#### **Zone A (Zone agricole)**

La zone agricole occupe une grande partie de l'est du territoire de la commune. Elle est affectée actuellement à des espaces de grandes cultures qui s'appuient sur les espaces naturels et boisés de la forêt Notre Dame et de la vallée du Réveillon.

### **3.4 LES ZONES NATURELLES**

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres « N ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

### **Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)**

Il s'agit d'une zone couverte d'une part par la forêt Notre Dame et d'autre part par les espaces naturels de la vallée du Morbras. Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public ou la maîtrise de la régulation du ru du Morbras pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

- Secteur Ne,

Ce secteur correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Il correspond aux terrains situés en continuité de la zone AUa qui comprend déjà le cimetière de Noiseau. Ce secteur est destiné à permettre la réalisation de l'extension du cimetière ainsi que des équipements sportifs dont l'emprise au sol des constructions reste restreinte au travers des dispositions du règlement.

## **3.5 LE CORPS DE RÈGLEMENT**

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone ou il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

### SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains : Abrogé par la loi Alur

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : Abrogé par la loi Alur

#### **ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés en application l'article L130-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques par une trame verte spécifique.

Le plan de zonage délimite au sein des zones des espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

NOTA :

Aux termes de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, au 1er janvier 2022 le septième alinéa du présent article est rétabli dans sa rédaction antérieure à ladite loi, qui est celle de cette version.

Les articles L. 8 et L. 222-6 du code forestier ont été codifiés aux articles L.124-1 à L. 124-4 et L. 313-2 ainsi qu'aux articles L. 313-1 et L. 313-3 du nouveau code forestier. »

**ARTICLE 5 : Les éléments de paysage et de bâti protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Le plan de zonage identifie des éléments protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

**ARTICLE 6 : Les éléments de paysages de motifs d'ordre écologique protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Le plan de zonage identifie des éléments protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

**ARTICLE 7 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS**

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L 151-41 du code de l'urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage.

**ARTICLE 8 : LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°**

Il n'existe pas de périmètre institué au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement globale dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

**ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES****7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

**7.2 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par ce 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. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme.

**7.3 BÂTIMENTS SINISTRES**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire des lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

**7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu' une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravent pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, des lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

### **7.5 OUVRAGES TECHNIQUES**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

### **7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE**

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupes »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division, dans le cas contraire l'unité foncière sera la règle.

### **7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES**

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur. Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

### **7.8 STATIONNEMENT**

- Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la Surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut en être tenu quitte en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement

immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300m ; soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée et revalorisée chaque année suivant délibération du conseil municipal en vigueur. Dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 et suivant.

- Normes de stationnement

On retiendra une surface moyenne de 25m<sup>2</sup> par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement. Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après. D'une façon générale, les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne seront pas prises en compte pour le contrôle du respect de ces normes. Exceptionnellement, pour les stationnements enterrés et couverts et dans la limite de 10% maximum du nombre total des places, ce type de disposition pourra être accepté. Il en sera de même lorsque le nombre de places de stationnement sera inférieur à 3.

Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :

Longueur: 4,80m à 5,00m.

Largeur: 2,30m à 2,50m.

Dégagement: 5,00m à 6,00m.

Largeurs minimales des accès (portails, porches) :

Minimum de 3,50m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage empiète sur l'axe de la chaussée.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

### **7.9 BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE EN APPLICATION DU SCHEMA DIRECTEUR DE L'ILE DE FRANCE**

Les terrains situés dans la bande de protection des lisères du massif boisé de la forêt Notre Dame figurant au document graphique de zonage sont inconstructibles.

**ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE****Accès**

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

**Acrotère**

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

**Activité artisanale**

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

**Alignement**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

**Annexe**

Bâtiment dissocié ou accolé d'une surface au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, situé sur le même terrain que la construction principale dont la hauteur n'excède pas 2,60m à l'égout ou à l'acrotère et 3,50m au faîtage. L'annexe apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, mais elle n'est en aucun cas une habitation. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

**Attique**

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs et ne devant pas dépasser 3m de hauteur à l'égout du toit.

### **Baie**

C'est l'ouverture (fermées ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du code civil)

### **Bande de constructibilité**

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles ;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité à une largeur précisée au règlement

### **Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle. Les constructions situées sous la hauteur de 0,40m au-dessous du niveau du sol tels parkings en infrastructures ou terrasses n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Comble**

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

### **Construction nouvelle**

Sont considérées comme construction nouvelle toutes les constructions indépendantes des constructions existantes qu'elles que soit leur surface au sol ainsi que les extensions dans la mesure où leur surface excède 50% de la construction existante (est considéré comme une extension toute construction ayant un lien physique avec la construction existante).

**Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

**Destinations**

La liste par destination n'est pas exhaustive

<b>Destinations</b>	<i>Liste non exhaustive des activités concernées</i>
<b>Artisanat</b>	<i>Coiffure, soins esthétiques et soins corporels</i>
	<i>Cordonnerie</i>
	<i>Photographie</i>
	<i>Reprographie, imprimerie, photocopie</i>
	<i>Optique</i>
	<i>Fleuriste</i>
	<i>Serrurerie</i>
	<i>Pressing, retouches, repassage</i>
	<i>Toilettage</i>
	<i>Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...</i>
<b>Bureaux</b>	<i>Bureaux et activités tertiaires</i>
	<i>Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales</i>
	<i>Sièges sociaux</i>
	<i>Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc...</i>
	<i>Bureaux d'études : informatique, etc...</i>
	<i>Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyage, auto-école, etc...</i>
	<i>Prestations de services aux entreprises : nettoyage</i>

	<p><i>Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas</i></p>
<b>Commerces</b>	<p><i>Commerces alimentaires :</i>  <i>alimentation générale ;</i>  <i>boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</i>  <i>boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ;</i>  <i>caviste ;</i>  <i>cafés et restaurants ;</i>  <i>produits diététiques ;</i>  <i>primeurs.</i></p>
	<p><i>Commerces non alimentaires :</i>  <i>équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ;</i>  <i>équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</i>  <i>automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ;</i>  <i>loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</i>  <i>divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</i>  <i>établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</i></p>
<b>Entrepôts</b>	<p><i>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</i></p> <p><i>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles</i></p>

	<i>qui s'y appliquent.</i>
<b>Exploitation agricole</b>	<i>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</i>
<b>Exploitation forestière</b>	<i>/</i>
<b>Habitation</b>	<i>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</i>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<i>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</i>
<b>Industrie</b>	<i>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</i>
<b>Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)</b>	<p><i>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</i></p> <p><i>Cette destination regroupe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;</i></li> <li><i>es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);</i></li> <li><i>les crèches et haltes garderies ;</i></li> <li><i>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</i></li> <li><i>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</i></li> <li><i>les établissements pénitentiaires ;</i></li> <li><i>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</i></li> </ul>

	<p><i>les établissements d'action sociale ;</i></p> <p><i>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</i></p> <p><i>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</i></p> <p><i>les lieux de culte ;</i></p> <p><i>les parcs d'exposition ;</i></p> <p><i>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</i></p> <p><i>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</i></p> <p><i>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.</i></p> <p><i>les structures d'hébergement d'urgence</i></p> <p><i>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux</i></p> <p><i>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires</i></p>
--	---

### ***Distance entre deux constructions***

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

### ***Encorbellement***

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

### ***Espaces libres***

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

### ***Espaces verts***

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal.

### ***Espaces verts protégés***

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

### ***Extension***

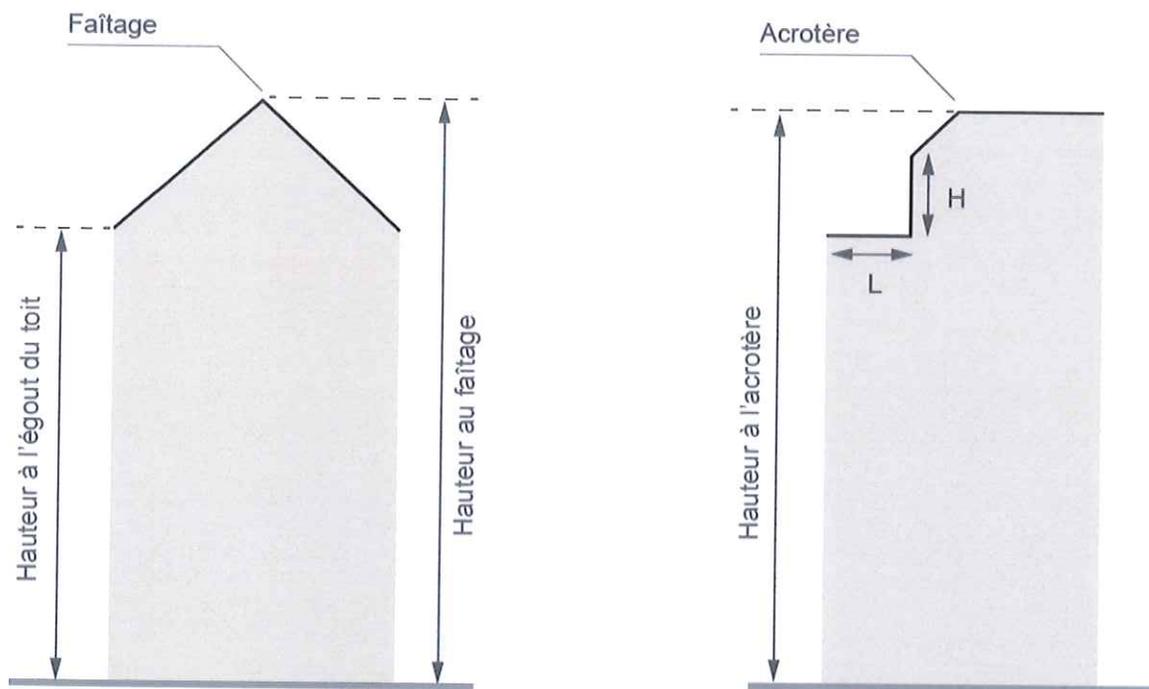
Une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol n'excède pas 50% de la construction existante.

### ***Faîtage***

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

### Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



### Hauteur maximale ou plafond des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde de corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

### **Héberge**

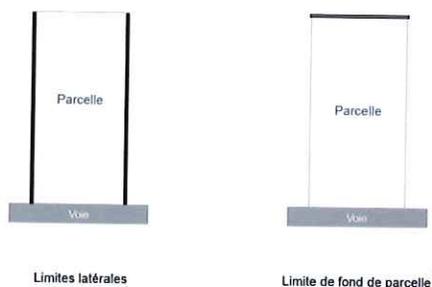
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

### **Limite de fait**

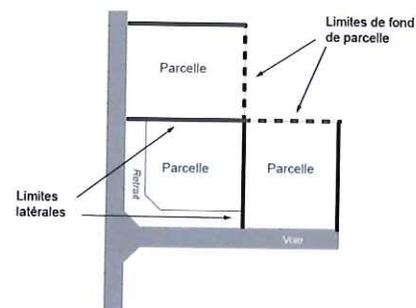
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

### **Limites latérales et limites de fond de parcelle**

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

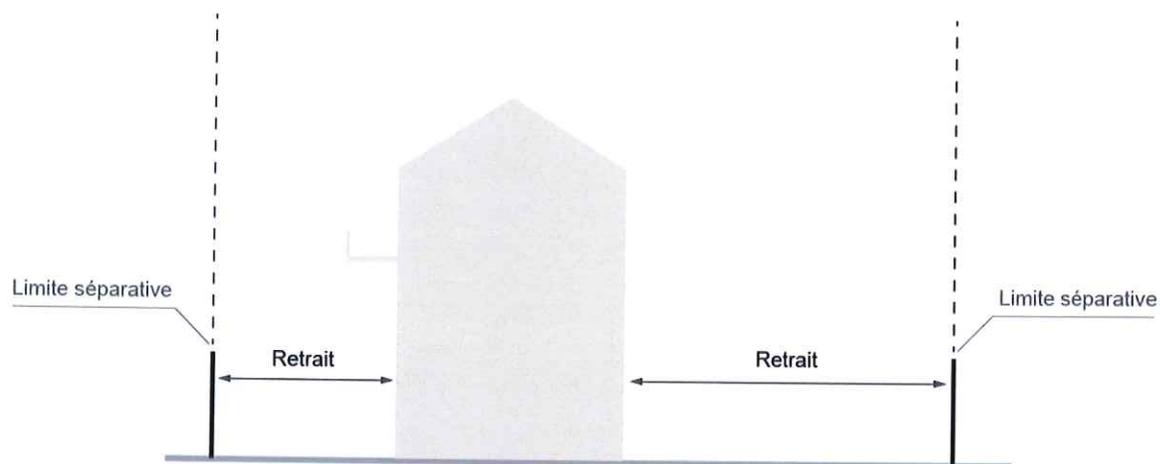


Cas d'une parcelle en angle:



### **Marge de reculement, retrait**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



### **Pignon**

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire à la façade principale implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faitage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

### **Pleine terre**

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

### **Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)**

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

***Prospect***

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

***Recul***

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. La distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.

***Saillie***

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du sursol public.

***Surface de plancher***

La surface de plancher est définie par le code de l'urbanisme à l'article R.112-2.

***Surface imperméabilisée***

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,...).

***Terrain unité foncière***

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire

***Terrasse***

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

**Véranda :**

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

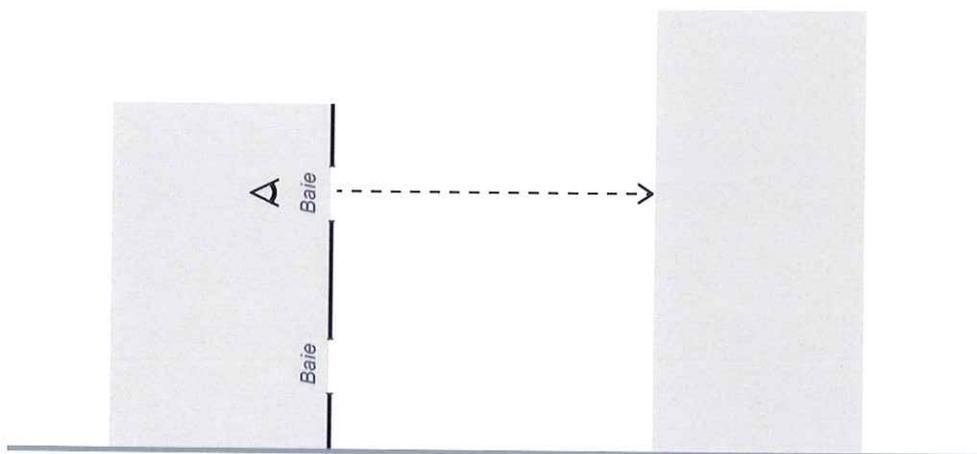
**Voie**

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

**Vue directe, jour de souffrance**

Une baie assure une « vue directe » lorsqu'elle éclaire une pièce principale ou une pièce secondaire à travers un matériau transparent. Une baie éclairant une pièce principale ou une pièce secondaire avec verre dormant translucide et située à une hauteur supérieure à 2,60m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage, est un « jour de souffrance ».



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

#### **Rappel**

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

###### **UA 1.1 Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

###### **UA 1.2 Sont interdits**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## **ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **UA 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **UA 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de 9 logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.
- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
  - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001. sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **UA 3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.
- Dans le cas d'une voie d'accès au lot arrière passant sous une construction (notamment via un porche), la hauteur libre entre la voie et la construction ne doit pas être inférieure à 3m.

#### **UA 3.2 Voirie, voie secondaire**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

### ***UA 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## ***ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX***

### ***UA 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable***

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### ***UA 4.2 Réseau d'assainissement***

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noisau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

### ***Réseau d'assainissement d'eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***UA 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***UA 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***UA 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

#### ***ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle

#### ***ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES***

##### ***UA 6.1 Implantation des constructions : règle générale***

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Dans le secteur UAa les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des voies publiques ou privées.

Dans le secteur UAb les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses, balcons, modénatures, marquises.

##### ***UA 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières***

Les constructions peuvent être implantées en UAa avec une avancée vis-à-vis du retrait exigé des constructions, sur un maximum de 1/3 de la longueur de la façade de la construction sur rue, si ceux-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique, de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait ;
- L'avancée qui concerne un stationnement intégré au bâtiment, de surcroît cette avancée pourra être réalisée sans tenir compte du calcul de la longueur de la façade concernée de la construction sur rue.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminés à l'article UA 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire saillie de plus de 0,80m par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

## **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **UA 7.1 règle générale pour les limites latérales**

Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade rue Pierre Mendès France en UAa, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons ou façades implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 14m.

### **UA 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la hauteur en tout point de celle de la façade de la construction :  $D=H$ .

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

### ***UA 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes***

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peut être autorisée à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60m peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

### ***ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN***

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UAa l'emprise des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UAb l'emprise des constructions ne pourra excéder 80% de la surface du terrain.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- En secteur UAa : 9m à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage.
- En secteur UAb : 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage sauf en bordure de la rue Pierre Mendes-France et sur une profondeur de 16 m prise par rapport à l'alignement ou les hauteurs seront portées en cas de réalisation d'un étage en attique à 12 m à l'égout du toit et 12,50 au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des façades des constructions sur rue devra prendre en compte les retraits obligatoires définis à l'article UA 11.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Rappel :

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

### *UA 11-1 Traitement des façades*

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

### *UA 11-2 Traitement des façades commerciales*

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une Construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.
- Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.
- La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc ...) de la façade.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité.

#### **UA 11-3 Traitement des toitures**

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
  - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
  - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
  - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

-les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

#### **UA 11-4 Traitement des clôtures**

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses,...) est interdit.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m maximum, être enduites et doublées éventuellement d'une haie vive.

#### *UA 11-5 Dispositions diverses*

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

#### *UA 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage*

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

### **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

#### *UA 12.1 Constructions neuves règle générale*

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation des lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

#### *Surfaces et nombre de stationnements des véhicules motorisés par catégories de construction*

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

#### Constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement

#### Constructions destinées aux bureaux :

- Bureaux : 1 place maximum pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage :

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Commerces et artisanats supérieurs à 300m<sup>2</sup> : 2,5 places pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Industrie : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP
- Entreposage : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Hébergements hôteliers : 3 places pour 5 chambres

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Suivant besoins induits par l'activité

#### *Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

#### Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

#### Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

#### Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

#### Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

#### Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup>de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

#### *UA 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions*

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

#### *UA 12.3 Impossibilités techniques*

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

#### **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allés, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

### ***UA 13-1 Règles générales***

Normes minimales :

UAa : 30% des espaces libres seront traités en espaces verts.

UAb : 30% des espaces libres seront traités en espaces verts ou en espaces paysagers ou végétalisés.

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

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon ;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

### ***UA 13-2 Espaces verts protégés***

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **Rappel**

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **UB 1.1 Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **UB 1.2 Sont interdits**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.

#### **ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **UB 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code

de l'Urbanisme.

***UB 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :***

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de 9 logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.
- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
  - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001. sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.

***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS***

***ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

***UB 3.1 Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.
- Dans le cas d'une voie d'accès au lot arrière passant sous une construction (notamment via un porche), la hauteur libre entre la voie et la construction ne doit pas être inférieure à 3m.

### ***UB 3.2 Voirie, voie secondaire***

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

### ***UB 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## ***ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX***

### ***UB 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable***

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### ***UB 4.2 Réseau d'assainissement***

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noiseau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

#### *Réseau d'assainissement d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

#### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissèlement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissèlement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***UB 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***UB 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***UB 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

#### ***ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle

#### ***ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES***

##### ***UB 6.1 Implantation des constructions : règle générale***

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5m de l'alignement des voies publiques ou privées.

### ***UB 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières***

Les constructions peuvent être implantées avec une avancée vis-à-vis du retrait exigé des constructions, sur un maximum 1/3 de la longueur de la façade de la construction sur rue, si ceux-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique, de la construction sur rue.
- L'avancée qui concerne un stationnement intégré au bâtiment, de surcroît cette avancée pourra être réalisée sans tenir compte du calcul de la longueur de la façade concernée de la construction sur rue.
- Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

### ***ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***

#### ***UB 7.1 règle générale pour les limites latérales***

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

#### ***UB 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la hauteur en tout point de celle de la façade de la construction :  $D=H$ .

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

***UB 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes***

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peut être autorisée à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

***ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN***

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra pas être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée des lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

***ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

L'emprise au sol autorisée ne pourra pas excéder 30% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront pas excéder les valeurs suivantes :

- Pour les constructions nouvelles : 7m à l'égout et 11m au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur de l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel :

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

#### **UB 11-1 Traitement des façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1m tous les 8m linéaires et des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

#### ***UB 11-2 Traitement des façades commerciales***

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale de celle du logement

#### ***UB 11-3 Traitement des toitures***

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
  - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
  - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
  - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

-les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

#### ***UB 11-4 Traitement des clôtures***

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour

Les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

#### ***UB 11-5 Dispositions diverses***

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

#### ***UB 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage***

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

### **UB 12.1 Constructions neuves règle générale**

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation des lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

### *Surfaces et nombre de stationnements des véhicules motorisés par catégories de construction*

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

Constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement

Constructions destinées aux bureaux :

- Bureaux : 1 place maximum pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage :

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 300m : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Commerces et artisanats supérieurs à 300m<sup>2</sup> : 2,5 places pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Industrie : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP
- Entreposage : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Hébergements hôteliers : 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Suivant besoins induits par l'activité

*Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

### Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

### Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

### Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

### Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

### Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

### ***UB 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions***

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

### ***UB 12.3 Impossibilités techniques***

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

### ***ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

### ***UB 13-1 Règles générales***

Normes minimales :

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts, Un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre doit être planté. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon ;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

***UB 13-2 Espaces verts protégés***

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame jaune dorée.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé (trame jaune dorée) n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle à pour but d'aménager les berges du ru de la fontaine de Villiers, des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD***

### ***Rappel***

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

#### ***ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES***

##### ***UD 1.1 Rappels***

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

##### ***UD 1.2 Sont interdits***

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UD2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.

#### ***ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS***

##### ***UD 2.1 Rappels***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code

de l'Urbanisme.

***UD 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :***

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de 9 logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.
- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
  - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001 sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS***

***ARTICLE UD 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

***UD 3.1 Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.
- Dans le cas d'une voie d'accès au lot arrière passant sous une construction (notamment via un porche), la hauteur libre entre la voie et la construction ne doit pas être inférieure à 3m.

### ***UD 3.2 Voirie, voie secondaire***

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles privées ou publiques raccordées à la rue Léon Bresset sont interdites.

### ***UD 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## ***ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX***

### ***UD 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable***

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

Les prescriptions générales à respecter sont les suivantes :

#### **UD 4.2 Réseau d'assainissement**

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noisau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

#### *Réseau d'assainissent d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

#### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### *Réseau d'assainissent pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume

dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***UD 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***UD 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***UD 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

#### ***ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UD 6.1 Implantation des constructions : règle générale**

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.  
Les constructions nouvelles peuvent être implantés en limite ou à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci sera de 5 m minimum.

### **UD 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières**

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire saillie de plus de 0,80m par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

## **ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **UD 7.1 règle générale pour les limites latérales**

Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2,5 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 4 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Pour les constructions neuves, la longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 12m.

Les règles pourront être adaptées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte : de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, de la configuration des parcelles et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ; dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptés jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

#### ***UD 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la façade de la construction nouvelle :  $D=H/2$ , avec un minimum de 4m en cas de vue directe.

#### ***UD 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes***

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les articles précédents peut être autorisé à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

#### ***ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN***

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 2,5 sans vues directes, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 4m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée des lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

#### **ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises des constructions respecteront les dispositions suivantes :

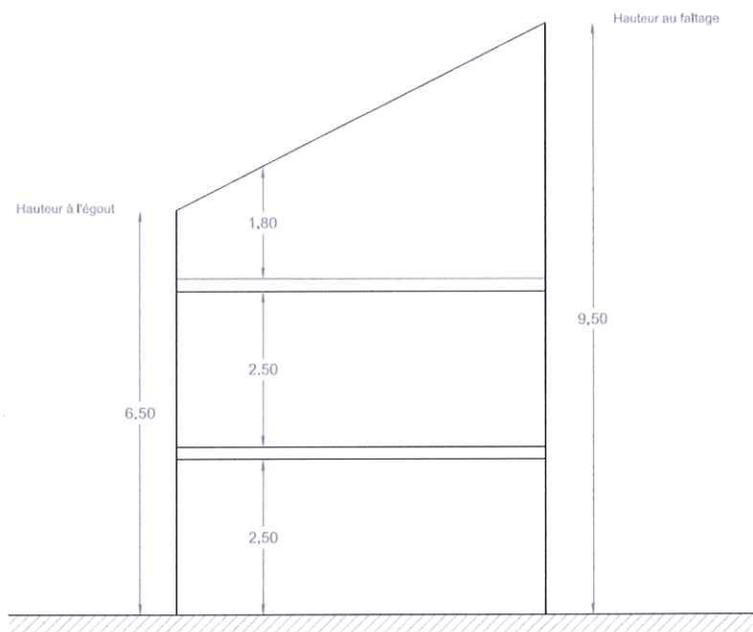
- Pour les terrains situés le long et de part et d'autre de la rue Pierre Mendès France et sur une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 75% du terrain.
- Dans tous les autres cas l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 50% du terrain.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

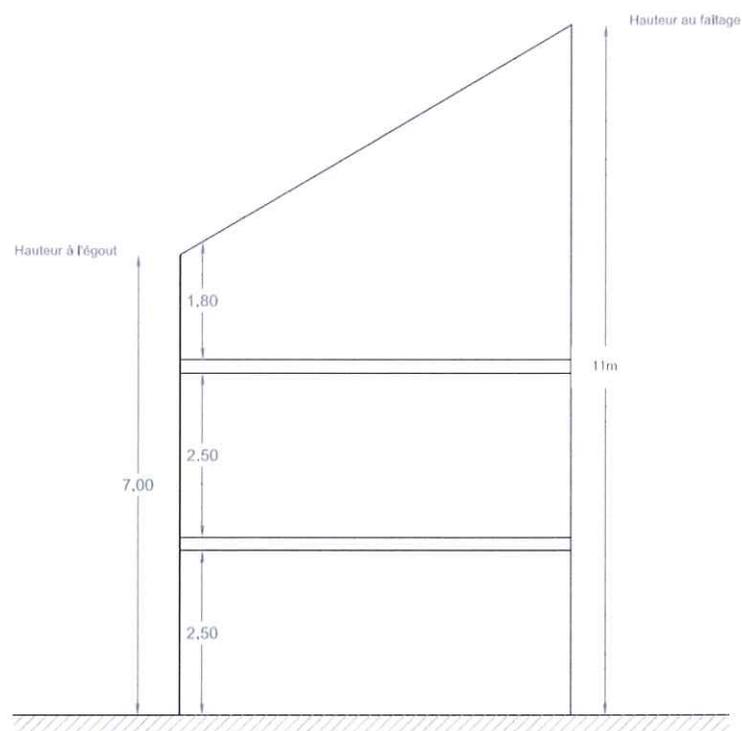
La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- Dans une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :
- UDa : 6,50m à l'égout du toit et 9,50m au faîtage.



- UDb : 9m à l'égout du toit et 12,50m au faîtage.
- Au-delà de la profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :
  - UDa et UDb : 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage.



En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ainsi que pour les constructions destinées à l'agriculture.

## **ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Rappel :

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

### **UD 11-1 Traitement des façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ou des portails ; les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

### **UD 11-2 Traitement des façades commerciales**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une Construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :

- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.
- Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.
- L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres...) de la façade.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

### *UD 11-3 Traitement des toitures*

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
  - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
  - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture. Ces baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.
- Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.
- Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

### *UD 11-4 Traitement des clôtures*

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Les murs anciens de qualité à l'alignement et repérés au document graphique de zonage devront être conservés comme éléments de patrimoine et restaurés. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

En l'absence de repérage au plan les clôtures pourront être réalisés par des murs ou par des clôtures avec soubassements maçonnés surmontés de grille. Dans ce cas elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails ainsi que pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture.

#### ***UD 11-5 Dispositions diverses***

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

#### ***UD 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage***

Le document graphique identifie des ensembles bâtis constitués de murs et murs de clôtures que le PLU protège en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La restauration ou reconstruction de ces murs doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un mur puisse être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et que celle-ci soit limitée.

L'isolation par l'extérieur sera interdite.

### ***UD 11-7 Intégration des panneaux solaires***

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

## ***ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT***

### ***UD 12.1 Constructions neuves règle générale***

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation des lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel. Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

#### *Surfaces et nombre de stationnements des véhicules motorisés par catégories de construction*

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

#### Constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement

#### Constructions destinées aux bureaux :

- Bureaux : 1 place maximum pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage :

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Commerces et artisanats supérieurs à 300m<sup>2</sup> : 2,5 places pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Industrie : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP
- Entreposage : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Hébergements hôteliers : 3 places pour 5 chambres

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Suivant besoins induits par l'activité

### *Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

#### Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

#### Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

#### Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

#### Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

#### Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

#### ***UD 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions***

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

#### ***UD 12.3 Impossibilités techniques***

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

### ***ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allés, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

#### ***UD 13-1 Règles générales***

Normes minimales :

30% des espaces devront être traités en espaces verts à l'exception des terrains situés de part et d'autre de la rue Pierre Mendès France et sur une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement ou les 30% des espaces libres pourront être traités en espaces verts ou en espaces paysagers.

Un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert doit être planté.

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

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon ;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

#### *UD 13-2 Espaces verts protégés*

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

### **Rappel**

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **UE 1.1 Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **UE 1.2 Sont interdits**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les constructions à destination d'industrie
- Les stockages à l'air libre.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions situées dans la bande de protection des lisères du massif boisé de la forêt Notre Dame figurant au document graphique de zonage.

## **ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **UE 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **UE 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de 9 logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.
- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
  - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001. sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **UE 3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.
- Dans le cas d'une voie d'accès au lot arrière passant sous une construction (notamment via un porche), la hauteur libre entre la voie et la construction ne doit pas être inférieure à 3m.

#### **UE 3.2 Voirie, voie secondaire**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

### ***UE 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## ***ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX***

### ***UE 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable***

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### ***UE 4.2 Réseau d'assainissement***

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noisau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

### ***Réseau d'assainissement d'eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***UE 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***UE 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***UE 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

#### ***ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle.

#### ***ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES***

##### ***UE 6.1 Implantation des constructions : règle générale***

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou à créer, toutefois la modification, extension ou surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux ne représentent qu'une partie limitée n'excédant pas 15% de l'emprise de la construction existante.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses, balcons, modénatures, marquises.

##### ***UE 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières***

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique, de la construction sur rue.
- Les cas de modification, extension ou surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, celles-ci ne pourront être réalisées que dans la continuité de l'alignement de la construction existante.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **UE 7.1 règle générale pour les limites latérales**

Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2,50 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 12m.

### **UE 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle :  $D=H$ .

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

### **UE 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes**

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions précédentes peut être autorisé à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vue,
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

**ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

**ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises des constructions respecteront les dispositions suivantes :

- Secteur UEa: l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.
- Secteur UEb : l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- Secteur UEc : l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Dans une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement des voies publiques les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- Tous secteurs de la zone UE : 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

Au-delà d'une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement des voies publiques les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- Tous secteurs de la zone UE : 4m à l'égout du toit et 7m au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 50% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel :

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

### ***UE 11-1 Traitement des façades***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, Briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1m tous les 8m linéaires et des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...). En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

### ***UE 11-2 Traitement des toitures***

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
  - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
  - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
  - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture.
- les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

#### ***UE 11-3 Traitement des clôtures***

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins finition laquée. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.). Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

#### ***UE 11-4 Dispositions diverses***

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et par le voisinage ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

### ***UE 11-5 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage***

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

### ***ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT***

#### ***UE 12.1 Constructions neuves règle générale***

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation des lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

### *Surfaces et nombre de stationnements des véhicules motorisés par catégories de construction*

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

#### Constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement

#### Constructions destinées aux bureaux :

- Bureaux : 1 place maximum pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage :

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 300m : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Commerces et artisanats supérieurs à 300m<sup>2</sup> : 2,5 places pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Industrie : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP
- Entreposage : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Hébergements hôteliers : 3 places pour 5 chambres

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Suivant besoins induits par l'activité

### *Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation.

***UE 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions***

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

### ***UE 12.3 Impossibilités techniques***

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

## ***ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

### ***UE 13-1 Règles générales***

Normes minimales :

- Secteur UEa et UEb : l'emprise au sol exigée des espaces verts ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain.
- Secteur UEc : l'emprise au sol exigée des espaces verts ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

***UE 13-2 Espaces verts protégés***

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame jaune dorée.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF**

### **Rappel**

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **UF 1.1 Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **UF 1.2 Sont interdits**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UF2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voirie à l'air libre.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs ».
- Le stationnement des caravanes.
- Les mats et antennes autres que celles définies en UF2.
- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles précisées à l'article UF2.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.

**ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS****UF 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

**UF 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les mats et antennes de téléphonie dans la mesure où elles font l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les constructions destinées à l'habitat dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement et à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001. sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UF 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **UF 3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.

#### **UF 3.2 Voirie, voie secondaire**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5 m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **UF 3.3 Desserte des places de stationnement**

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## **ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UF 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable**

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### **UF 4.2 Réseau d'assainissement**

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noisau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

### *Réseau d'assainissement d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***UF 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***UF 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***UF 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

**ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES****UF 6.1 Implantation des constructions : règle générale**

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou à créer.

**UF 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières**

Les constructions peuvent être implantées avec une avancée vis-à-vis du retrait exigé des constructions, sur un maximum 1/3 de la longueur de la façade de la construction sur rue, si ceux-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique, de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- L'avancée qui concerne un stationnement intégré au bâtiment, de surcroît cette avancée pourra être réalisée sans tenir compte du calcul de la longueur de la façade concernée de la construction sur rue.
- Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

**ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****UF 7.1 règle générale pour les limites latérales**

Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

#### ***UF 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle***

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

#### ***UF 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes***

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

#### ***ARTICLE UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN***

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- 4m sans vue directe.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

#### ***ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

- Secteur UFa : Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol des constructions.
- Secteur UFb : l'emprise au sol autorisé des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder :

- Zone UF : 12m de hauteur de plafond.
- La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU

#### **ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel :

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

##### **UF 11-1 Traitement des façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Le traitement des façades devra comprendre un « aspect bois » sur au moins 50% de la surface des façades.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont recommandés.

#### *UF 11-2 Traitement des façades commerciales*

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une Construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable :  
L'aménagement des devantures de magasin devra garantir pour partie la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

#### *UF 11-3 Traitement des toitures*

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
  - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
  - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
  - Lorsqu'elles sont végétalisées
- Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

-Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

-les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

#### UF 11-4 Traitement des clôtures

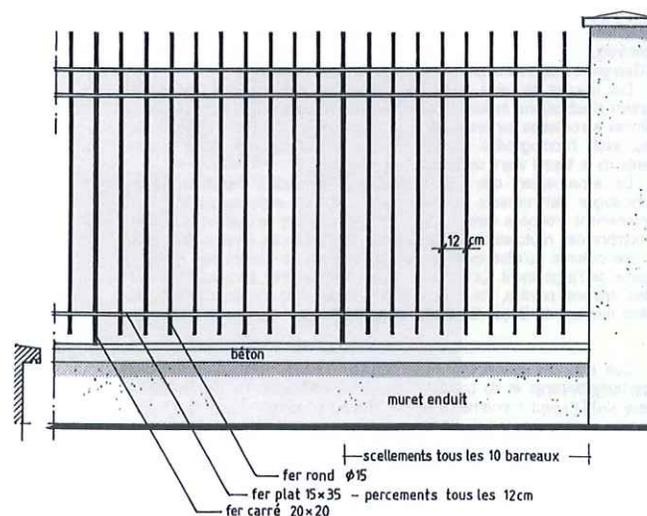
Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie.

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret en briques ou un muret enduit, selon le traitement des façades des bâtiments, d'1/3 de la hauteur totale de la clôture, adossé ou doublé d'une haie végétale et surmonté d'un barreaudage verticale représentant 2/3 ajourée de la hauteur totale de la clôture.

Principe de grille de clôture :



A l'exception des cimetières, les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

### ***UF 11-5 Dispositions diverses***

---

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

### ***UF 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage***

---

Sans objet

## ***ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT***

---

### ***UF 12.1 Constructions neuves règle générale***

---

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation des lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

### *Surfaces et nombre de stationnements des véhicules motorisés par catégories de construction*

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

#### Constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement

#### Constructions destinées aux bureaux :

- Bureaux : 1 place maximum pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage :

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Commerces et artisanats supérieurs à 300m<sup>2</sup> : 2,5 places pour 100m<sup>2</sup> de SP.
- Industrie : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP
- Entreposage : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de SP.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- Hébergements hôteliers : 3 places pour 5 chambres

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Suivant besoins induits par l'activité

#### ***Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés***

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation.

### ***UF 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions***

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

### ***UF 12.3 Impossibilités techniques***

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

## ***ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allés, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

### ***UF 13-1 Règles générales***

Normes minimales :

- Secteurs UFa : Le maintien des espaces libres et des plantations existantes devra être assuré le long des limites formant fond de parcelle.

- Secteurs UFb : 20% des espaces libres devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

En bordure des voies publiques, le retrait des constructions sera accompagné d'une longue engazonnée d'une largeur d'au moins 3m à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50m.

Un rideau d'arbres continu de hautes tiges formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée principalement à l'habitation.

#### *UF 13-2 Espaces verts protégés*

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernées sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernées et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

## ***TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER***

### ***DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU***

#### ***Rappel***

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

#### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

##### ***ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES***

###### ***AU 1.1 Rappels***

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

###### ***AU 1.2 Sont interdits***

- Dans le secteur AUa toutes les constructions ou aménagements autres que ceux définis dans l'article AU2 sont interdits.

##### ***ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS***

###### ***AU 2.1 Rappels***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1

du Code de l'Urbanisme.

***AU 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :***

- Dans le secteur AUa toutes constructions ou aménagements ne pourront être autorisés qu'à la suite d'une procédure de révision ou modification du PLU à l'exception de :
- Les installations et constructions de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :***

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de préventions des risques (PPR) mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols prescrit en date du 9 juillet 2001. sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté Préfectoral.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS***

### ***ARTICLE AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***

#### ***AU 3.1 Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.

### ***AU 3.2 Voirie, voie secondaire***

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5 m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

### ***AU 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## ***ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX***

### ***AU 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable***

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### ***AU 4.2 Réseau d'assainissement***

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noiseau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

#### *Réseau d'assainissement d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

#### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***AU 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***AU 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***AU 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

#### ***ARTICLE AU 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle

#### ***ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES***

##### ***UA 6.1 Implantation des constructions : règle générale***

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

En AUa : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 5 m des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses, balcons, modénatures, marquises.

#### **ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **AU 7.1 règle générale pour les limites latérales**

En AUa : Les constructions doivent être implantées en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie. En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

##### **AU 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle**

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

#### **ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

#### **ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En AUa : Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction. Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder :

En AUa : il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux Paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

**AU 11-4 Traitement des clôtures**

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2,00 et ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur. Celles-ci seront composées :

- Soit par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Soit par un muret en briques ou un muret enduit, selon le traitement des façades des bâtiments, d'1/3 de la hauteur totale de la clôture, adossé ou doublé d'une haie végétale et surmonté d'un barreaudage vertical représentant 2/3 ajourée de la hauteur totale de la clôture.
- Les clôtures pour les cimetières devront respecter les dispositions prévues par le code des communes.

**AU 11-5 Dispositions diverses**

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

### ***AU 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage***

Sans objet

## ***ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT***

### ***AU 12.1 Constructions neuves règle générale***

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

#### *Surfaces et nombre de stationnements des véhicules*

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m<sup>2</sup> de Surface de Plancher SDP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

Addition des calculs par type de destination :

- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : suivant besoins induits par l'activité

### *Vélos*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

#### Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

#### Constructions destinées aux bureaux :

Il doit être prévu au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

#### Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

#### Etablissements scolaires :

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)

#### Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup>de surface de plancher, à l'industrie :

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

#### ***AU 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions***

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

#### ***AU 12.3 Impossibilités techniques***

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 article 7 du règlement.

### ***ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allés, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

***AU 13-1 Règles générales***

Normes minimales :

En AUa : il n'est pas fixé de règles

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

#### **Rappel**

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

###### **A 1.1 Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

###### **A 1.2 Sont interdits**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale autre que celles autorisées en A2.2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les stockages à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Toutes les constructions autres que celles autorisées ou soumises à conditions en A2 sont interdites.

- Les constructions situées dans la bande de protection des lisères du massif boisé de la forêt Notre Dame figurant au document graphique de zonage.

## **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **A 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **A 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :**

- Les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements d'infrastructures de voiries sous réserve que celles-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale lorsque celles-ci sont conformes à la destination agricole.
- Toutes les occupations ou les aménagements autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **A 3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.

### ***A 3.2 Voirie, voie secondaire***

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5 m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

### ***A 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## ***ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX***

### ***A 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable***

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### ***A 4.2 Réseau d'assainissement***

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noiseau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

#### *Réseau d'assainissement d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

#### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissèlement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissèlement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### *A 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication*

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***A 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***A 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

### ***ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle

### ***ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES***

#### ***A 6.1 Implantation des constructions : règle générale***

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **A 7.1 règle générale pour les limites latérales**

Les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

### **A 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la hauteur en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle :  $D=H$ .

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

### **A 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes**

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peut être autorisée à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

#### **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée des lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

#### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 5% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- Zone A : 10 et 12 m

### **ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel :

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

#### **A 11-1 Traitement des façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

#### **A 11-2 Traitement des façades commerciales**

Sans objet

#### **A 11-3 Traitement des toitures**

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :

- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

#### *A 11-4 Traitement des clôtures*

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

#### *A 11-5 Dispositions diverses*

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

## ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

### A 12.1 Constructions neuves règle générale

Le stationnement devra être limité au strict besoin de la vocation agricole de la zone, que ce soit pour son exploitation, son entretien, son aménagement ou son ouverture au public.

Les stationnements devront être accompagnés de traitements paysagers et être constitués de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies dans les sols.

#### *Vélos*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

#### Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

#### Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés.

#### **A 13-1 Règles générales**

Les plantations et espaces verts existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

#### **A 13-2 Espaces verts protégés**

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

### **Rappel**

La zone N comprend un secteur Ne de taille et de capacité limitées en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **N 1.1 Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **N 1.2 Sont interdits**

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les stockages à l'air libre.
- Toutes les constructions autres que celles autorisées en N 2 sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions situées dans la bande de protection des lisères du massif boisé de la forêt Notre Dame figurant au document graphique de zonage.

## **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **N 2.1 Rappels**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **N 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :**

En zone N :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où celles-ci sont destinées à la valorisation de l'espace naturel, de sa gestion et de son ouverture au public.
- Les aménagements d'infrastructures de voiries sous réserve que celles-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les constructions, ouvrages et aménagements dans la mesure où ils sont nécessaires à la régulation du ru du Morbras.
- Toutes les occupations ou les aménagements autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Dans le secteur Ne :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où celles-ci sont destinées à des équipements sportifs pour des activités pratiqués en plein air et dont les constructions sont limitées aux vestiaires et à l'accueil du public.
- Les cimetières et leur extension
- Toutes les occupations ou les aménagements autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***N 3.1 Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50m.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie, et avoir moins de 30m de longueur.

#### ***N 3.2 Voirie, voie secondaire***

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants et avoir une largeur minimale de 5 m.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### ***N 3.3 Desserte des places de stationnement***

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

## **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **N 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable**

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

### **N 4.2 Réseau d'assainissement**

La compétence assainissement est partagé sur le territoire de Noiseau par :

- Le département du Val de Marne par l'intermédiaire de la Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement du service Départemental de l'Assainissement et les prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014.
- Grand Paris Sud Est Avenir qui instruit les autorisations de raccordement suivant le règlement d'assainissement

#### *Réseau d'assainissent d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne devra être de type séparatif jusqu'en limite de propriété et respectera l'ensemble des dispositions du Règlement sanitaire départemental (délibération du conseil général n°2014-3-5.4.29), et du Règlement d'assainissement territorial.

#### *Dispositions particulières*

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif : les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'épuration des eaux usées à l'aide de dispositifs de traitement, les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### *Réseau d'assainissement pluvial*

Pour les eaux pluviales, la règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs par infiltration ou par stockage suivant la nature des sols sur la parcelle suivant des dispositifs adaptés.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par celle du 30 décembre 2006 et des recommandations de la Communauté européenne, il est nécessaire de réduire l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu naturel. Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...) en volume dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés.

En cas de branchement, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau pluvial à conditions que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement du département ou du territoire. Dans ce cas seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'assainissement après qu'ait été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Dans tous les cas la limitation des rejets d'eaux pluviales est fixée à 2l/s/ha par le règlement d'assainissement, Dans ce cas, une solution de rétention des eaux de pluies devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Les eaux issues des parkings et de voiries non couvertes pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant infiltration ou rejet sur le réseau d'eaux pluviales. L'entretien et les réparations sont à la charge du pétitionnaire.

Les eaux issues des parkings et de voiries de surfaces importante pourront subir un traitement spécifique pour réduire sable et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains pourront subir un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande auprès de la commune. Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire.

#### ***N 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication***

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

#### ***N 4.4 Collecte des déchets ménagers***

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- Le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- La manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### ***N 4.5 Réseau d'énergies renouvelables***

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

#### ***ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Il n'est pas fixé de règle

#### ***ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES***

##### ***N 6.1 Implantation des constructions : règle générale***

L'implantation des constructions est déterminée par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies ou emprises publiques ou des voies privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation des véhicules, des piétons ou des cycles.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

#### ***ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***

##### ***N 7.1 règle générale pour les limites latérales***

Les constructions doivent être implantées en retrait. En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

### ***N 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la hauteur en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle :  $D=H$ .

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

### ***N 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes***

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peut être autorisée à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

### ***ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN***

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixe de règle.

#### **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone N :

L'emprise sol autorisée devra être le plus limitée possible et ne correspondre qu'au stricte besoin de l'aménagement ou la construction autorisée.

Dans le secteur Ne :

L'emprise sol autorisée des constructions sera limitée à 5% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs plafond maximales des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- Zone N : 6 m

#### **ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel :

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

##### ***N 11-1 Traitement des façades***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment. L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées est recommandé.

#### *N 11-2 Traitement des façades commerciales*

Sans objet

#### *N 11-3 Traitement des toitures*

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de Bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessible sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
  - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
  - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
  - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

#### *N 11-4 Traitement des clôtures*

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. En complément de cette disposition, les clôtures sur rue pourront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations Techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine de la clôture est également autorisé pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

A l'exception des cimetières, les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud...) qui comprendra obligatoirement en pied de clôture des passages de 18 cmx18 cm. Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

### *N 11-5 Dispositions diverses*

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

### *N 12.1 Constructions neuves règle générale*

Le stationnement devra être limité au strict besoin de la vocation de la zone, que ce soit pour son entretien, son aménagement ou son ouverture au public.

Les stationnements devront être accompagnés de traitements paysagers et être constitués de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies dans les sols.

### *Vélos*

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les locaux réservés à cet usage doivent avoir une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup>. De plus la superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

### Constructions destinées à l'habitation :

Il doit être prévu au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).

### Constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs

Il sera réalisé en fonction des besoins induits par l'activité.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

## ***ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS***

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

### ***N 13-1 Règles générales***

Les plantations et espaces verts existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

### *N 13-2 Espaces verts protégés*

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'articles L151-19 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle à pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

**TITRE V : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le présent Titre IV s'applique à l'ensemble du territoire couvert par le P.L.U.,

Emplacement réservé N°1 :

N° de l'emplacement au plan	Destination	Bénéficiaire	Superficie
N°1	Piste cyclable	Conseil Général	2 780m <sup>2</sup>

PREFECTURE DU VAL DE MARNE  
20 FEV. 2020  
Contrôle DE LEGALITE