

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

# Plan d'Occupation des Sols

## Le Perreux-sur-Marne

### modification

ELABORATION	REVISION
arrêtée le :	arrêtée le :
publiée le : 7 juillet 1995	publiée le :
approuvée le : 6 juin 1996	approuvée le :
modifiée les : 17 février 2005 - 22 septembre 2007	modifiée les :
modifiée le : 25 mars 2010	mise à jour le :
mise à jour les : 11 octobre 2000 - 7 février 2003	

PIECE N° 3

RÈGLEMENT

(EXTRAITS)

VU pour être annexé à la délibération du :  
25 mars 2010

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

<b>ARTICLE 1</b>	Champ d'application territorial et juridique du plan .....	2
<b>ARTICLE 2</b>	Portée du règlement .....	2
<b>ARTICLE 3</b>	Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés .....	3
<b>ARTICLE 4</b>	Possibilités de reconstruction.....	5
<b>ARTICLE 5</b>	Adaptations mineures .....	5
<b>ARTICLE 6</b>	Division d'un terrain bâti .....	5

### TITRE II - ZONES URBAINES

<b>CHAPITRE I</b>	Dispositions applicables à la zone UA .....	7
<b>CHAPITRE II</b>	Dispositions applicables à la zone UB .....	17
<b>CHAPITRE III</b>	Dispositions applicables à la zone UC .....	27
<b>CHAPITRE IV</b>	Dispositions applicables à la zone UE .....	37
<b>CHAPITRE V</b>	Dispositions applicables à la zone UG .....	37
<b>CHAPITRE VI</b>	Dispositions applicables à la zone UN .....	37

### TITRE III - ZONES NATURELLES

<b>CHAPITRE I</b>	Dispositions applicables à la zone ND .....	
-------------------	---	--

### TITRE IV - TERRAINS CLASSÉS .....

### TITRE V - SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE .....

<b>CHAPITRE I</b>	Protection générale des sites et paysages .....	
<b>CHAPITRE II</b>	Terrains inondables et servitude de halage - PPRI.....	
<b>CHAPITRE III</b>	Réglementation applicable le long des infrastructures à fort trafic.....	
<b>CHAPITRE IV</b>	Servitudes relatives au chemin de fer (SNCF – RATP).....	
<b>CHAPITRE V</b>	Servitudes Electricité et Gaz .....	
<b>CHAPITRE VI</b>	Monuments Historiques .....	
<b>CHAPITRE VII</b>	Servitudes relatives à l'élagage pour les lignes de télécommunication .....	
<b>CHAPITRE VIII</b>	Servitudes radioélectriques (protection contre les perturbations).....	
<b>CHAPITRE IX</b>	Servitudes radioélectriques (protection contre les obstacles) .....	
<b>CHAPITRE X</b>	Autres servitudes et réglementations de portée générale .....	

<b>ANNEXE I</b>	Définitions – Explications – Commentaires.....	97
<b>ANNEXE II</b>	Liste des emplacements réservés au P.O.S. et tableau des superficies.....	102
<b>ANNEXE III</b>	Immeubles protégés en application de l'article R 123-21 (2° d) du C.U. ....	

-----

**NE SONT CONCERNES PAR LA PRESENTE MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, ET NE FIGURENT, DANS LE PRESENT DOCUMENT, QUE LES REGLEMENTS DES ZONES UA, UB, UC ET UE.**

**LE TITRE I EST MIS A JOUR ET COMPLETE, DE MÊME QUE LES ANNEXES I ET II.**

-----

**- TITRE I -**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-21 (anciens) du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1 Champ d'application territorial et juridique du plan**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la Commune.

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S. :

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

Article R111-1 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.O.S. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.O.S.

4) Figure également sur le plan le périmètre de la zone d'aménagement concerté créée par arrêté inter-préfectoral du 9 avril 1991.

### **ARTICLE 3 Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés**

#### Division du territoire en zones et secteurs :

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones d'urbanisation (U) et en zones naturelles (N) (voir annexe I : définitions).

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC). Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice: lettre majuscule (ex.: UA, UB, ...). Lorsque des zones comprennent des secteurs, ils sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex.: UAa, UAb, ...).

- Les zones d'urbanisation auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer TC font l'objet du titre IV du présent règlement.

#### Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont inscrits pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics soumis aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié

de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.O.S. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.O.S. a été rendu opposable aux tiers, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Les emplacements réservés au P.O.S. figurent en Annexe II au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro

qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figure sur un tableau spécifique à l'annexe II du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.O.S., les règles de construction applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.O.S., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

#### **ARTICLE 4 Possibilité de reconstruction**

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

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

#### **ARTICLE 5 Adaptations mineures**

##### Article L.123-1 :

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

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

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

#### **ARTICLE 6 Division d'un terrain bâti (application des dispositions de l'art. L 123-1-1 du code de l'urbanisme)**

En application, de l'article 18 de la loi urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003, sur le territoire de la Commune du Perreux-sur-Marne, il sera fait application pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L. 123-1-1 qui stipule notamment :

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

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'opération du 1<sup>er</sup> alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

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

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au 1<sup>er</sup> alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où il n'était pas prévu de coefficient d'occupation des sols ».

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.O.S. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : zone d'habitat collectif semi-dense
- Zone UC : zone intermédiaire de densité moyenne
- Zone UE : habitat pavillonnaire de densité moyenne
- Zone UG : zone d'activités tertiaire, ou secondaires de faibles nuisances
- Zone UN : Il s'agit de la zone du cimetière.

Seuls les règlements des zones UA, UB, UC et UE sont concernés par la présente modification du plan d'occupation des sols.

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone dense dont la caractéristique principale est l'habitat collectif en ordre continu, ainsi que les services, commerces et activités.

Elle se situe autour du Centre - Ville et des centres de quartiers, ainsi que le long de certains axes. Sur le territoire de la commune du PERREUX-sur-MARNE, la zone UA comprend 3 secteurs : UA a, UA b et UA c.

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

##### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol admises.**

**1** - Sont admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article 2.

**2** - Sont admises sans condition :

a - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'équipement collectif.

b - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier et leurs annexes.

c - Les constructions destinées aux commerces, aux activités, aux bureaux.

d - Les constructions destinées au stationnement.

**3** - Sont admises sous les conditions définies ci-après :

a- Les constructions à usage artisanal, à l'exclusion des garages et stations-services, et à condition qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

b- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des occupations du sol autorisées.

c- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

d- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

e- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction des bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril.

##### **Article UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.**

a – Le changement de destination d'un commerce ou d'une construction à usage artisanal.

b - L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UA 1).

c- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques.

d- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.

e- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

f- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

- g- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- h- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

### **Article UA 3      Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique, ou privée carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.)

Les places de stationnement réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de braquage des camions pour l'enlèvement des ordures ménagères 8 m.) –

- voir croquis en annexe

Les conditions techniques applicables aux accès de desserte à l'intérieur des propriétés et aux voies nouvelles sont les suivantes :

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 mètres
- Les accès à l'intérieur des propriétés, quelle que soit leur longueur, devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les constructions doivent se desservir par une façade directe sur l'alignement, d'une largeur au moins égale à la construction qu'elle dessert, avec un minimum de 8 mètres et à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin. Cette condition ne s'applique pas aux appendices existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

### **Article UA 4      Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004) et le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) (délibération du conseil communautaire n°07/71 du 22 octobre 2007). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif et d'un regard pour chaque réseau, en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en Règles générales que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. L'évacuation des eaux pluviales pourra s'effectuer soit par infiltration soit par bac de rétention avec un dispositif de trop plein. 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 ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) pour les réseaux communautaires.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la CAVM, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément au zonage réalisé sur le territoire, aucun système autonome n'est autorisé.

Pour assurer la collecte des déchets ménagers du tri sélectif et du verre, l'installation de conteneurs enterrés en limite de propriété est imposée pour tout projet de plus de 35 logements collectifs.

## **Article UA 5      Caractéristiques des terrains**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 50 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1 - Règles générales :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas :

Pour les secteurs UA a et UA b d'une surface d'au moins **250m<sup>2</sup>**.

Pour le secteur UA c d'une surface d'au moins **400 m<sup>2</sup>** et d'une façade minimale de **8 m**. voir annexe 1, longueur de façade.

Cependant les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les conditions fixées par les articles UA 1 à UA 14.

## **Article UA 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels respecteront une implantation soit à l'alignement, soit un retrait au moins égal à un mètre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

#### 1 - Règles générales :

- Toute construction devra être implantée à l'alignement (actuel, ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) et disposer d'une façade édifiée dans les conditions du présent article sur une hauteur verticale d'au moins 9 m. dans les secteurs UA a et UA b et pour le secteur UA c dans la bande de 20 m. visée à l'article 10.

Cependant un retrait pourra être autorisé ou imposé, afin de rechercher une harmonisation au regard des immeubles voisins existants déjà implantés en retrait.

- Pour les immeubles implantés à l'alignement, il pourra être autorisé un surplomb du domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

(Le surplomb ainsi autorisé ne pourra présenter une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et sa partie inférieure devra se situer à au moins 6,00 m. au-dessus du niveau du trottoir).

- Dans l'ensemble de la zone un retrait d'environ 2,50 mètres minimum, par rapport à la façade principale, implantée à l'alignement, pourra être autorisé.

Des dispositions différentes aux règles précédentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être modulée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

Les emmarchements, rampes d'accès et autres débords de balcons, pourront être implantés dans la marge de recul, ces derniers ne pouvant excéder 0,80 mètre.

### **Article UA 7      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****

#### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

## I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions devront être édifiées sur les limites séparatives, en zone UA a, et sur au moins une limite séparative dans les autres secteurs.

La longueur de chaque façade ou pignon découvert en limite séparative, délimitant un volume construit, ne pourra excéder 15 mètres. (le niveau du rez-de-chaussée de moins de 3,20 m. de hauteur ne sera pas pris en compte dans cette longueur). Les murs-écrans ne sont pas compris dans cette mesure.

2) Au delà de cette bande de 20 mètres les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En fond de parcelle, toute construction à usage d'habitation est interdite et les annexes sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB par propriété ou parcelle privative.

3) S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pente supérieure à 30 °, en cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 8 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative, en cas d'ouvertures, et au moins égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pente inférieure à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment.

En cas de convention résultant d'un contrat de « cour commune » établi à compter de la date d'approbation de la présente modification du P.O.S, le retrait autorisé ne sera pas inférieur à 3 mètres, par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Lorsqu'une façade disposera d'un ou plusieurs balcons d'un débord supérieur à 0,80 m. le retrait tel qu'il résulte des paragraphes a) et b) sera appliqué par rapport à l'aplomb du balcon le plus saillant de la dite façade.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de bâtiments existants, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

## II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m. pourront être implantés en limite séparative.

2) Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative.

3) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour permettre l'amélioration et l'extension dans un même prolongement de façade ou de pignon, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

0 – Champ d'application des règles :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

#### 1 - Règles générales :

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pente supérieure à 30 °, les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 8 mètres en cas d'ouvertures, et au moins égal à 4 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pente inférieure à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment le plus élevé.

Un retrait au moins égal à trois mètres sera aussi autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 9      Coefficient d'emprise au sol**

#### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1 - Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **50%** de la surface du terrain, cette valeur pourra être dépassée :

- pour améliorer l'habitabilité des constructions existantes,
- pour la reconstruction après sinistre ou péril autorisée aux termes de l'article 1,
- pour la construction sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies.

En cas de commerce ou d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 75% ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 50%.

### **Article UA 10      Hauteur des constructions**

#### 0 – Champ d'application des règles :

La hauteur d'une construction est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, dans la limite de la hauteur existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

#### 1 - Règles générales :

Sous réserve du respect du gabarit sur rue tel que défini au présent article

**a)** Pour les secteurs **UA a** et **UA b** et pour le secteur **UA c** dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement du Boulevard de la Liberté et de l'Avenue Pierre Brossolette (pour cette dernière des n<sup>OS</sup> 39 à 55 inclus et 48 à 72 bis inclus), la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder :

**18 m.** soit R + 4 ou R + 4 + Combles.

La façade des constructions édifiées sur rue devra avoir une hauteur d'au moins **9 m.** Dans le secteur **UA a**, ce minimum sera majoré afin de s'harmoniser à la hauteur minimale des immeubles mitoyens à la construction considérée.

**b)** Dans le secteur **UA c** pour les constructions situées au delà de la bande des 20 m. visée précédemment ou pour les terrains ne disposant pas d'une façade sur le Boulevard de la Liberté ou l'Avenue Pierre Brossolette la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder :

**12 m.** soit R + 2 ou R + 2 + Combles.

### **GABARIT sur RUE**

Pour le secteur **UA a**, il ne sera pas fait application du gabarit sur rue ci-après, les constructions sur rue pourront atteindre la hauteur plafond fixée ci-dessus, quelle que soit la largeur de la voie.

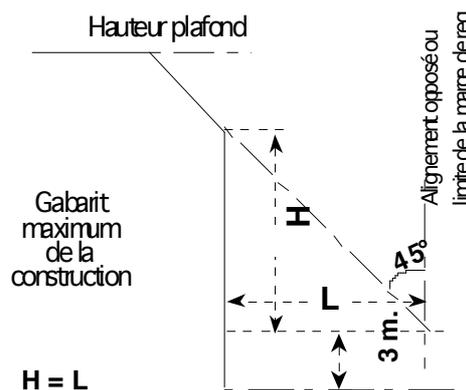
Pour le secteur **UA b** et en partie pour le secteur **UA c**, il sera fait application du gabarit selon le croquis ci-après :

Gabarit sur rue pour les secteur **UA b** et **UA c** dans la bande des 20 m. visée au **a)** :

La hauteur maximale (**H**) de la verticale sur rue sera déterminée comme il est indiqué sur le croquis ci contre.

Le plafond étant défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

Pour le secteur **UA c** au-delà de la bande de 20 mètres visée au **a)** il sera fait application du gabarit selon la formule **H = L**.



### **Article UA 11 Aspect extérieur et clôtures**

Les concepteurs et constructeurs sont très vivement incités à s'inspirer du cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ne seront pas visibles en façade sur rue. Les autres ouvrages techniques seront incorporés dans les plans de façade ou les plans de toitures.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

- Les constructions nouvelles ou à aménager doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- Dans sa conception, l'immeuble projeté devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.

- Les pignons des immeubles adjacents doivent être masqués au maximum à la vue d'un observateur situé sur la voie publique. Il pourra être exigé selon les besoins, l'application sur certains pignons aveugles,

d'un traitement décoratif afin d'atténuer la sécheresse éventuelle de leur aspect.

- L'emploi nu, de matériaux bruts destinés à être enduit ou recouvert tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, parpaings, etc. est interdit ainsi que les matériaux précaires tels que plaques de plastique, carton bitumineux, etc.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou de fibro-ciment sont interdites.

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

Les clôtures bordant les voies seront composées de parties pleines sur moins de 0,90 m. de hauteur, piliers exclus, avec une hauteur totale inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins existants pourront être conservés.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m., dans le cas de murs de soutènement, cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

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

## **Article UA 12**      **Obligation de réaliser des places de stationnement**

**1 Principes** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

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

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

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière; cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 30 m ; de même pour les terrains situés sur deux voies, un accès sur chacune des voies pourra être autorisé.

Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

**2 Normes** - La quantité de places arrondie au nombre supérieur sera, en fonction des différents mode d'occupation d'au moins :

(nota : les places commandées ne seront admises que dans la limite de 10% du nombre total des places).

Habitat : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Pour les 2 roues : un emplacement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Sur les parcelles comportant des habitations une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée.

Commerces de S.H.O.N. inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Hôtels :            0,8 place par chambre.

12 véhicules pour une station-service.

Activités : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Majorée de 10% pour les visiteurs

Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

Etablissement socio-sanitaire ; type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 6 lits.

Etablissement hospitalier : 1 place pour 3 lits.

Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**3 Modalités d'application** - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (Trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Conformément aux dispositions l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à soit :

- satisfaire à ses obligations en réalisant lesdites places dans un rayon de 200 m.
- obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement et situé à moins de 200m de l'opération.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé et situé à moins de 200m de l'opération.
- verser une participation en application de l'article L. 332-7-1. du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

### **Article UA 13      Obligation de réaliser des espaces verts**

- L'abattage d'arbres devra dans la mesure du possible faire l'objet d'une compensation.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UA 9, sans pour autant être inférieur à 10%.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.
- Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m<sup>3</sup> de terre végétale.

- Le sous-sol des constructions pourra occuper 100% de la propriété ; dans ce cas la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures et dessertes), devra être recouverte d'au moins 0,50 m. de terre végétale et traitée en espace vert ; le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du sol naturel du terrain avant travaux

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2010, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

- 1) Le C.O.S. maximum applicable est égal à :

Pour le secteur UA a : les possibilités de construction résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 de la présente zone UA.

Pour les secteurs UA b et UA c : (1,20 avec une majoration de 0,20 pour l'incitation à la création de commerces ou d'activités) soit un C.O.S. global de 1,40 dont 1,20 maximum pouvant être affecté à l'habitation.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

#### **Article UA 15 Dépassement du Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif semi-dense, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu, avec des espaces libres.

Une partie de la zone UB correspond à un secteur linéaire, tel que figuré au plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Dans ce secteur, les caractéristiques et règles de la zone UB sont applicables sur une profondeur de 40 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Pierre Brossolette à tous les terrains disposant d'une façade sur cette avenue.

Les terrains ne disposant pas d'une façade sur l'avenue Pierre Brossolette seront considérés comme étant situés dans la zone UC (secteur UCb) et pour la partie comprise entre les allées Guy Mocquet et des Ormes dans la zone UE (secteur UEc).

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

##### **Article UB 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

**1 - Sont admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article 2.**

**2 – Sont admises sans condition :**

- a - les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'équipement collectif.
- b- les constructions à usage d'habitation ou hôtelier et leurs annexes.
- c- les constructions destinées aux commerces, aux activités, aux bureaux.
- d- les constructions destinées au stationnement.

**3 – Sont admises sous les conditions définies ci-après :**

- a- les constructions à usage artisanal, à l'exclusion des garages et stations-services, et à condition qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- b- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des occupations du sol autorisées.
- c- l'aménagement des installations existantes interdites à l'article 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- d- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- e- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction des constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril.

##### **Article UB 2** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

- a – Le changement de destination d'un commerce ou d'une construction à usage artisanal.
- b - L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UB 1).
- c- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques.
- d- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- e- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion

notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- f- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- g- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- h- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- i- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

### **Article UB 3      Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique, ou privée carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...)

Les places de stationnement réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de braquage des camions pour l'enlèvement des ordures ménagères 8 m.) - voir croquis en annexe

Les conditions techniques applicables aux accès de desserte à l'intérieur des propriétés et aux voies nouvelles sont les suivantes :

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 mètres.
- Les accès à l'intérieur des propriétés, quelle que soit leur longueur, devront avoir une largeur minimale de 3,50m.

Les constructions doivent se desservir par une façade directe sur l'alignement, d'une largeur au moins égale à la construction qu'elle dessert, avec un minimum de 8 mètres et à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin. Cette condition ne s'applique pas aux appendices existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

### **Article UB 4      Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004) et le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) (délibération du conseil communautaire n°07/71 du 22 octobre 2007). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif et d'un regard pour chaque réseau, en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en Règles générales que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. L'évacuation des eaux pluviales pourra s'effectuer soit par infiltration soit par bac de rétention avec un dispositif de trop plein. 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 ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) pour les réseaux communautaires.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la CAVM, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément au zonage réalisé sur le territoire, aucun système autonome n'est autorisé.

Pour assurer la collecte des déchets ménagers du tri sélectif et du verre, l'installation de conteneurs enterrés en limite de propriété est imposée pour tout projet de plus de 35 logements collectifs.

## **Article UB 5      Caractéristiques des terrains**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 50 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1 - Règles générales :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas d'une surface minimale de : **400 m<sup>2</sup>** et d'une façade d'au moins **8 m** (voir annexe 1 – longueur façade).

(Suppression des règles particulières relatives aux lotissements, divisions et détachement de parcelles.)

Les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à cette caractéristique pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les conditions fixées par les articles UB 1 à UB 14.

## **Article UB 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels respecteront une implantation soit à l'alignement, soit un retrait au moins égal à un mètre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

#### 1 - Règles générales :

Toute construction (superstructure et sous-sol) devra être édifiée, en retrait par rapport l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).

Sauf indications contraires portées au plan, ce retrait est fixé :

- pour les pavillons (maisons individuelles) et leurs annexes, à au moins 5 m.
- pour les immeubles collectifs et les autres types de construction, à au moins 8 m pour les superstructures et élévations ce minimum étant ramené à 5 m. pour les sous-sols

Les emmarchements, rampes d'accès et autres débords de balcons, pourront être implantés dans la marge de recul, ces derniers ne pouvant excéder 0,80 mètre.

Des dispositions différentes aux règles précédentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction en cas de sinistre.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être modulée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

### **Article UB 7      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****

#### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

#### **I - Règles générales**

- 1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement visée à l'article UB.6, les

constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- a) Pour les immeubles collectifs et les autres type de construction,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 18 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 18 m ou est comprise entre 18 m et 30 m, une marge latérale au moins est obligatoire.
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieur à 30 m, deux marges latérales sont obligatoires.
- b) Pour les pavillons (maisons individuelles), les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au-delà de la bande de 20 m. les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, sauf en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Cependant, les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB par propriété ou parcelle privative.

4) Sauf en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, chaque façade ou pignon découvert en limite séparative, délimitant un volume construit, ne pourra excéder 15m. de longueur (dans la bande des 20m. les murs du rez-de-chaussée de moins de 3,20 m. de hauteur ne seront pas pris en compte dans cette longueur). Les murs-écrans ne sont pas compris dans cette mesure.

5) S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes supérieures à 30°, en cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 8 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative, en cas d'ouvertures, et au moins égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes inférieures à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment.

En cas de convention résultant d'un contrat de « cour commune » établi à compter de la date d'approbation de la présente modification du P.O.S, le retrait autorisé ne sera pas inférieur à 3 mètres, par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Lorsqu'une façade disposera d'un ou plusieurs balcons d'un débord supérieur à 0,80 m. le retrait tel qu'il résulte des paragraphes a) et b) sera appliqué par rapport à l'aplomb du balcon le plus saillant de la dite façade.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de bâtiments existants, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

## **II - Règles particulières**

- 1) Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m. pourront être implantés en limite séparative.
- 2) Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative.
- 3) Les règles générales pourront être modifiées :
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
  - pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction en cas de sinistre.

- pour permettre l'amélioration et l'extension dans un même prolongement de façade ou de pignon, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### 0 – Champ d'application des règles :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

### 1 - Règles générales :

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes supérieures à 30 °, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 8 mètres en cas d'ouvertures, et au moins égal à 4 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes inférieures à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment le plus élevé.

Un retrait au moins égal à trois mètres sera aussi autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 9      Coefficient d'emprise au sol**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1 - Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40 %** de la surface du terrain, l'emprise du sous-sol des constructions ne pouvant dépasser 70% de la surface du terrain,

Ces valeurs pourront être dépassées :

- pour la reconstruction après sinistre ou péril autorisée aux termes de l'article 1,
- pour la construction sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies,
- pour améliorer l'habitabilité des constructions existantes dont le coefficient d'emprise des constructions existantes excède les 40%, l'augmentation de l'emprise au sol pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privés (W.C. salle de bain) ou à usage collectif (Chaufferie, cage d'ascenseur, etc.)

En cas de commerce ou d'activités, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 70% ; le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40%.

## **Article UB 10**      **Hauteur des constructions**

### 0 - Champ d'application des règles :

La hauteur d'une construction est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, dans la limite de la hauteur existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

### 1 - Règles générales :

Sous réserve du respect du gabarit sur rue, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder

- a) Pour les constructions édifiées sur des terrains d'une superficie de moins de 600 m<sup>2</sup> : **10 m.** soit R + 1 + 1 niveau habitable en comble.
- b) Pour les constructions édifiées sur des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>: **15 m.** soit R + 3 ou R + 3 + 1 niveau habitable en comble.

Gabarit sur rue :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit sur sera déterminée comme il est indiqué à l'annexe I du présent règlement. Le plafond d'îlot est défini par la hauteur "plafond" fixée ci-dessus.

## **Article UB 11**      **Aspect extérieur et clôtures**

Les concepteurs et constructeurs sont très vivement incités à s'inspirer du cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ne seront pas visibles en façade sur rue. Les autres ouvrages techniques seront incorporés dans les plans de façade ou les plans de toitures.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

- Les constructions nouvelles ou à aménager doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- Dans sa conception, l'immeuble projeté devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.

- Les pignons des immeubles adjacents doivent être masqués au maximum à la vue d'un observateur situé sur la voie publique. Il pourra être exigé selon les besoins, l'application sur certains pignons aveugles, d'un traitement décoratif afin d'atténuer la sécheresse éventuelle de leur aspect.

- L'emploi nu, de matériaux bruts destinés à être enduit ou recouvert tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, parpaings, etc. est interdit ainsi que les matériaux précaires tels que plaques de plastique, carton bitumineux, etc.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou de fibro-ciment sont interdites.

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

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m., dans le cas de murs de soutènement cette hauteur maximale de 2,00 m. sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

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

## **Article UB 12      Obligation de réaliser des places de stationnement**

**1 Principes** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

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

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

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière. Cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 30 m ; de même pour les terrains situés sur deux voies, un accès sur chacune des voies pourra être autorisé.

Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

**2 Normes** - La quantité de places arrondie au nombre supérieur sera, en fonction des différents mode d'occupation d'au moins :

(nota : les places commandées ne seront admises que dans la limite de 10% du nombre total des places).

Habitat : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Pour les 2 roues : un emplacement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Sur les parcelles comportant des habitations une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée.

Commerces de S.H.O.N. inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Hôtels :            0,8 place par chambre.

12 véhicules pour une station-service.

Activités : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette). Majorée de 10% pour les visiteurs

Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

Etablissement socio-sanitaire ; type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 6 lits.

Etablissement hospitalier : 1 place pour 3 lits.

Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les

emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**3 Modalités d'application** - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (Trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Conformément aux dispositions l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à soit :

- satisfaire à ses obligations en réalisant lesdites places dans un rayon de 200 mètres.
- obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement et situé à moins de 200m de l'opération.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé et situé à moins de 200m de l'opération.
- verser une participation en application de l'art. L. 332-7-1. du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

#### **Article UB 13      Obligation de réaliser des espaces verts**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- Pour les immeubles collectifs des plantations écrans le long des limites de propriétés pourront être imposées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 40% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UB 9, sans pour autant être inférieur à 20%.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur.
- Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m<sup>3</sup> de terre végétale.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UB 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2010, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

- 1) Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **1,05**.
- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

#### **Article UB 15      Dépassement du Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

##### **CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone intermédiaire de densité moyenne avec un petit parcellaire, à dominante pavillonnaire dans laquelle sont admis les petits immeubles collectifs.

Sur le territoire de la commune du PERREUX-sur-MARNE, la zone UC comprend 2 secteurs : UC a, UC b.

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

##### **Article UC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.**

**1 - Sont admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article 2.**

**2 – Sont admises sans condition :**

- a - les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'équipement collectif.
- b - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

**3 – Sont admises sous les conditions définies ci-après :**

- a - les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- b - les surfaces commerciales inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>.
- c - l'aménagement des installations existantes interdites à l'article 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- d - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- e - En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction des constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril.

##### **Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.**

- a- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UC 1).
- b - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques.
- c - Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- d - Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- e - L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- f - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- g - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- h- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

i- Les constructions nouvelles sur des terrains non viabilisés (eau-assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas prévue dans le programme communal.

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

### **Article UC 3      Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique, ou privée carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...)

Les places de stationnement réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de braquage des camions pour l'enlèvement des ordures ménagères 8 m.) - voir croquis en annexe

Les conditions techniques applicables aux accès de desserte à l'intérieur des propriétés et aux voies nouvelles sont les suivantes :

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 mètres.
- Les accès à l'intérieur des propriétés, quelle que soit leur longueur, devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les constructions doivent se desservir par une façade directe sur l'alignement, d'une largeur au moins égale à la construction qu'elle dessert, avec un minimum de 8 mètres et à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin. Cette condition ne s'applique pas aux appendices existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

### **Article UC 4      Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004) et le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) (délibération du conseil communautaire n°07/71 du 22 octobre 2007). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif et d'un regard pour chaque réseau, en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en Règles générales que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. L'évacuation des eaux pluviales pourra s'effectuer soit par infiltration soit par bac de rétention avec un dispositif de trop plein. 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 ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings

souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) pour les réseaux communautaires.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la CAVM, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément au zonage réalisé sur le territoire, aucun système autonome n'est autorisé.

Pour assurer la collecte des déchets ménagers du tri sélectif et du verre, l'installation de conteneurs enterrés en limite de propriété est imposée pour tout projet de plus de 35 logements collectifs.

**Article UC 5      Caractéristiques des terrains**

0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 50 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 - Règles générales :

- Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :
  - être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors de marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m X 8 m minimum ;
  - avoir en fonction du type de construction qu'il est amené à recevoir, la surface et la longueur de façade minimales indiquées dans le tableau ci-après suivant le secteur dans lequel il se trouve.

Zone UC	Secteurs	Dimensions minimales	
		Surface	Façade
Habitation individuelle ou Activité respectant la typologie pavillonnaire	UC a UC b	250m <sup>2</sup>	8m
Habitation collective et autres constructions	UC a	1 000m <sup>2</sup>	18m
	UC b	2 000m <sup>2</sup>	20m

**Façade** : voir annexe 1, longueur de façade

Les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à cette caractéristique pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les conditions fixées par les articles UC 1 à UC 14.

L'ensemble de ces conditions ne sera pas exigé pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

## **Article UC 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels respecteront une implantation soit à l'alignement, soit un retrait au moins égal à un mètre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

### 1 - Règles générales :

Toute construction (superstructure et sous-sol) devra être édifiée, en retrait par rapport l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).

Sauf indications contraires portées au plan, ce retrait est fixé :

- pour les pavillons (maisons individuelles) et leurs annexes, à au moins 5 mètres.
- pour les immeubles collectifs et les autres types de construction, à au moins 8 mètres pour les superstructures et élévations ce minimum étant ramené à 5 mètres pour les sous-sols

Les emmarchements, rampes d'accès et autres débords de balcons, pourront être implantés dans la marge de recul, ces derniers ne pouvant excéder 0,80 mètre.

Des dispositions différentes aux règles précédentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction en cas de sinistre.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur. Cette dimension pourra être modulée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

## **Article UC 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à

condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

## I - Règles générales

1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement visée à l'article UC.6, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes:

a) Pour les maisons individuelles (pavillons) : on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.

b) Pour les immeubles d'habitation collective

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 18 m en secteur UC a et à 20 mètres en secteur UC b, une marge est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 m en secteur UC a et à 20 mètres en secteur UC b, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au-delà de la bande de 15 mètres les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) Chaque façade ou pignon découverts en limite séparative, délimitant un volume construit, ne pourra excéder 15m. de longueur. ). Les murs-écrans ne sont pas compris dans cette mesure.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB par propriété ou parcelle privative.

4) S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes supérieures à 30°, en cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 8 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative, en cas d'ouvertures, et au moins égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes inférieures à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment.

En cas de convention résultant d'un contrat de « cour commune » établi à compter de la date d'approbation de la présente modification du P.O.S, le retrait autorisé ne sera pas inférieur à 3 mètres, par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

Lorsqu'une façade disposera d'un ou plusieurs balcons d'un débord supérieur à 0,80 m. le retrait tel qu'il résulte des paragraphes a) et b) sera appliqué par rapport à l'aplomb du balcon le plus saillant de la dite façade.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de bâtiments existants, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

## II - Règles particulières

1) Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m. pourront être implantés en limite séparative.

2) Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative.

3) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction en cas de sinistre.
- pour permettre l'amélioration et l'extension dans un même prolongement de façade ou de pignon, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

0 – Champ d'application des règles :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

1 - Règles générales :

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes supérieures à 30 °, les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 8 mètres en cas d'ouvertures, et au moins égal à 4 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pentes inférieures à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment le plus élevé.

Un retrait au moins égal à trois mètres sera aussi autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 9**      **Coefficient d'emprise au sol**

0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 - Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40 %** de la surface du terrain.

Cette valeur pourra être dépassée :

- pour améliorer l'habitabilité des constructions existantes dont le coefficient d'emprise des

constructions existantes excède les 40%, l'augmentation de l'emprise au sol pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privés (W.C. salle de bain) ou à usage collectif (Chaufferie, cage d'ascenseur, etc.) ;

- pour la construction sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies.

L'emprise du sous-sol des constructions pourra atteindre :

- 60% de la surface du terrain, dans le secteur UC b.
- 70% de la surface du terrain, dans le secteur UC a.

### **Article UC 10      Hauteur des constructions**

0 – Champ d'application des règles :

La hauteur d'une construction est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, dans la limite de la hauteur existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

1 - Règles générales :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder :

- Pour les pavillons et les activités respectant la typologie pavillonnaire : 10 m. soit R + 1 + 1 niveau habitable en comble.
- Pour les habitations collectives et autres types constructions :

En secteur UC b : 12 m. soit R + 2 ou R + 2 + 1 niveau habitable en comble.

En secteur UC b : pour les équipements d'intérêt général à caractère sanitaire, scolaire, sportif ainsi qu'à la totalité des équipements publics, la hauteur plafond sera de 15 mètres.

En secteur UC a : 15 m. soit R + 3 ou R + 3 + 1 niveau habitable en comble.

### **Article UC 11      Aspect extérieur et clôtures**

Les concepteurs et constructeurs sont très vivement incités à s'inspirer du cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ne seront pas visibles en façade sur rue. Les autres ouvrages techniques seront incorporés dans les plans de façade ou les plans de toitures.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

- Les constructions nouvelles ou à aménager doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- Dans sa conception, l'immeuble projeté devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.

- Les pignons des immeubles adjacents doivent être masqués au maximum à la vue d'un observateur situé sur la voie publique. Il pourra être exigé selon les besoins, l'application sur certains pignons aveugles,

d'un traitement décoratif afin d'atténuer la sécheresse éventuelle de leur aspect.

- L'emploi nu, de matériaux bruts destinés à être enduit ou recouvert tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, parpaings etc. est interdit ainsi que les matériaux précaires tels que plaques de plastique, carton bitumineux etc.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou de fibro-ciment sont interdites.

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

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m., dans le cas de murs de soutènement cette hauteur maximale de 2,00 m. sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

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

## **Article UC 12**      **Obligation de réaliser des places de stationnement**

**1 Principes** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

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

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

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière. Cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 30 m ; de même pour les terrains situés sur deux voies, un accès sur chacune des voies pourra être autorisé.

Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

**2 Normes** - La quantité de places arrondie au nombre supérieur sera, en fonction des différents mode d'occupation d'au moins :

(nota : les places commandées ne seront admises que dans la limite de 10% du nombre total des places).

Habitat : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Pour les 2 roues : un emplacement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Sur les parcelles comportant des habitations une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée.

Commerces de S.H.O.N. inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Hôtels :            0,8 place par chambre.

12 véhicules pour une station-service.

Activités : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Majorée de 10% pour les visiteurs

Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

Etablissement socio-sanitaire ; type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 6 lits.

Etablissement hospitalier : 1 place pour 3 lits.

Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**3 Modalités d'application** - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (Trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Conformément aux dispositions l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à soit :

- satisfaire à ses obligations en réalisant lesdites places dans un rayon de 200 m.
- obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement et situé à moins de 200m de l'opération.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé et situé à moins de 200m de l'opération.
- verser une participation en application de l'art. L. 332-7-1. du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

### **Article UC 13      Obligation de réaliser des espaces verts**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- Pour les immeubles collectifs des plantations écrans le long des limites de propriétés pourront être imposées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 50% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UC 9, sans pour autant être inférieur à 25 %.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses de magasins, de locaux industriels, etc., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur.
- Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m<sup>3</sup> de terre végétale.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UC 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2010, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

1) Le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0,75**, pour le secteur UC b.

**pour le secteur UC a : 0,90** (avec une majoration de **0,15** pour l'incitation à la création de commerces ou d'activités) **soit un C.O.S. global de 1,05 dont 0,90 maximum pouvant être affecté à l'habitation.**

2) Les possibilités de construction et d'aménagement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

#### **Article UC 15      Dépassement du Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

##### **CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne, la majeure partie de cette zone est située à proximité des bords de Marne.

Sur le territoire de la commune du PERREUX-sur-MARNE, la zone UE comprend 3 secteurs : UE a, UE b et UE c ; le secteur UE b correspondant au lotissement du Parc du Château, au centre de la Commune.

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

##### **Article UE 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis.

**1 - Sont admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article 2.**

**2 – Sont admises sans condition :**

- a - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'équipement collectif.
- b - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- c - Les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale.

**3 – Sont admises sous les conditions définies ci-après :**

- a - Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- b - Les constructions destinées aux commerces de détail d'une surface commerciale inférieure à 200 m2.
- c - L'aménagement des installations existantes interdites à l'article 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- d - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- e - En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction des constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de planchers équivalente à celle existante avant sinistre ou péril.

En zones UEa et UEc, seul le stationnement sera admis en sous-sol.

- La restauration, l'aménagement interne ne remettent pas en cause la construction, l'extension très mesurée à condition qu'elle respecte totalement la qualité du bâtiment d'origine, ainsi que tous les travaux de conservation des immeubles visés au premier alinéa de l'article UE 2, et figurant sur la liste faisant l'objet de l'annexe III du présent règlement.

##### **Article UE 2** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

- a - La démolition, en application de l'art. R 123 21 (2° d) du Code de l'Urbanisme, des immeubles situés dans la zone de protection des bords de Marne et dont le caractère architectural témoigne de l'histoire du début du siècle, ces immeubles figurent sur la liste faisant l'objet de l'annexe III du présent règlement.
- b - L'implantation et l'extension des installations classées.
- c - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité publiques.
- d - Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- e - L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- f - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- g - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- h - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- l - Les constructions nouvelles sur des terrains non viabilisés (eau-assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas prévue dans le programme communal.

De plus dans le secteur UE b :

- Les activités de toute nature ainsi que les constructions qui leur sont liées exception faite pour les professions libérales.

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

### **Article UE 3      Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique, ou privée carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...)

Les places de stationnement réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

Les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de braquage des camions pour l'enlèvement des ordures ménagères 8 m.) –

- voir croquis en annexe

Les conditions techniques applicables aux accès de desserte à l'intérieur des propriétés et aux voies nouvelles sont les suivantes :

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 mètres.
- Les accès à l'intérieur des propriétés, quelle que soit leur longueur, devront avoir une largeur minimale de 3,50m.

Les constructions doivent se desservir par une façade directe sur l'alignement, d'une largeur au moins égale à la construction qu'elle dessert, avec un minimum de 8 mètres et à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin. Cette condition ne s'applique pas aux appendices existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

### **Article UE 4      Desserte par les réseaux (Eau et Assainissement)**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Compte tenu de leur fonction, et sous réserve de l'existence desdits réseaux, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13 décembre 2004) et le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) (délibération du conseil communautaire n°07/71 du 22 octobre 2007). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif et d'un regard pour chaque réseau, en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en Règles générales que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. L'évacuation des eaux pluviales pourra s'effectuer soit par infiltration soit par bac de rétention avec un dispositif de trop plein. 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 ...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité des projets, notamment pour les rejets non domestiques. Ils feront l'objet d'une autorisation par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne (CAVM) pour les réseaux communautaires.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la CAVM, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Conformément au zonage réalisé sur le territoire, aucun système autonome n'est autorisé.

Pour assurer la collecte des déchets ménagers du tri sélectif et du verre, l'installation de conteneurs enterrés en limite de propriété est imposée pour tout projet de plus de 35 logements collectifs.

## **Article UE 5      **Caractéristiques des terrains****

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 50 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1 - Règles générales :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne dispose pas d'une surface d'au moins :

- 1000 m<sup>2</sup> en secteur UE b,
- 800 m<sup>2</sup> dans les autres secteurs.

Cependant les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à cette caractéristique pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, dans les conditions fixées par les articles UE 1 à UE 14.

## **Article UE 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### **0 – Champ d'application des règles :**

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

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels respecteront une implantation soit à l'alignement, soit un retrait au moins égal à un mètre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

### **1 - Règles générales :**

Toute construction (superstructure et sous-sol) devra être édifiée, en retrait par rapport l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).

Ce retrait (marge de recul) minimal est fixé, sauf indications contraires portées au plan, à au moins:

- 5 mètres                    pour les secteurs UE a et UE c
- 10 mètres                pour le secteur UE b.

Les emmarchements, rampes d'accès et autres débords de balcons, pourront être implantés dans la marge de recul, ces derniers ne pouvant excéder 0,80 mètre.

Des dispositions différentes à ces règles pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction en cas de sinistre.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension pourra être modulée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour. Dans le secteur UE b, ce minimum de 5 mètres est porté à 7 mètres.

## **Article UE 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **0 – Champ d'application des règles :**

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

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels respecteront une implantation soit à l'alignement, soit un retrait au moins égal à un mètre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à

condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

## **1 - Dispositions applicables aux secteurs UE a et UE c.**

### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 18 mètres, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure 18 mètres, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application de ces règles devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés ci-après.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chaque façade ou pignons découverts, délimitant un volume construit, en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres.

Les annexes sont autorisées dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de SHOB par propriété ou parcelle privative.

4) S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture d'une hauteur au faîtage inférieure à 10 m et de pentes supérieures à 30°, en cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 8 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative, en cas d'ouvertures, et au moins égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture d'une hauteur au faîtage supérieure à 10 m, ou de pente inférieure à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment.

En cas de convention résultant d'un contrat de « cour commune » établi à compter de la date d'approbation de la présente modification du P.O.S, le retrait autorisé ne sera pas inférieur à 3 mètres, par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

NOTA : lorsqu'une façade disposera d'un ou plusieurs balcons d'un débord supérieur à 0,80 m. le retrait tel qu'il résulte des paragraphes a) et b) sera appliqué par rapport à l'aplomb du balcon le plus saillant de la dite façade.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de bâtiments existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

### **II - Règles particulières**

1) Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m. pourront être implantés en limite séparative.

2) Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative.

3) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction en cas de sinistre.
- pour permettre l'amélioration et l'extension dans un même prolongement de façade ou de pignon, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2 - Dispositions applicables au secteur UE b**

### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 12 et 16 m, une marge est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 16 m et plus, deux marges latérales sont obligatoires.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés ci-après.

2) Au delà de cette bande de 15 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chaque façade ou pignons découverts en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB par propriété ou parcelle privative.

4) S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pente supérieure à 30°, en cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 8 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative, en cas d'ouvertures, et au moins égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture de pente inférieure à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment.

En cas de convention résultant d'un contrat de « cour commune » établi à compter de la date d'approbation de la présente modification du P.O.S, le retrait autorisé ne sera pas inférieur à 3 mètres, par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

NOTA : lorsqu'une façade disposera d'un ou plusieurs balcons d'un débord supérieur à 0,80 m. le retrait tel qu'il résulte des paragraphes a) et b) sera appliqué par rapport à l'aplomb du balcon le plus saillant de la dite façade.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de bâtiments existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

### **II - Règles particulières**

1) Les bâtiments annexes (garage, abris de jardin, locaux communs, réserve etc.) pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m

2) Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative.

3) Les règles générales pourront être modifiées lorsqu'un propriétaire demande à adosser à une construction existante en bon état, édifiée sur la parcelle voisine, une construction nouvelle n'excédant pas les dimensions de la construction existante.

## **Article UE 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### 0 – Champ d'application des règles :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

### 1 - Règles générales :

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture d'une hauteur au faîtage inférieure à 10 m et de pentes supérieures à 30 °, les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 8 mètres en cas d'ouvertures, et au moins égal à 4 mètres, en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des annexes.

S'il s'agit d'un bâtiment présentant une toiture d'une hauteur au faîtage supérieure à 10 m, ou de pentes inférieures à 30° ou une toiture terrasse, le retrait sera au moins égal à la plus grande hauteur du bâtiment le plus élevé.

Un retrait au moins égal à trois mètres sera aussi pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UE 9      Coefficient d'emprise au sol**

### 0 – Champ d'application des règles :

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1 - Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

Cette valeur pourra être dépassée :

- pour améliorer l'habitabilité des constructions existantes dont le coefficient d'emprise des constructions existantes excède 30%, l'augmentation de l'emprise au sol pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privés (W.C. salle de bain) ou à usage collectif (Chaufferie, cage d'ascenseur, etc.)
- pour la reconstruction après sinistre ou péril autorisée au terme de l'article 1,
- pour la construction sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies sans pouvoir excéder 75%,

## **Article UE 10      Hauteur des constructions**

### 0 – Champ d'application des règles :

La hauteur d'une construction est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, dans la limite de la hauteur existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction, après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

Equipements : la hauteur plafond est portée à 12 mètres pour les constructions des équipements d'intérêt général à caractère sportif, social, scolaire, sanitaire.

#### 1 - Règles générales :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 10 m. soit R + 1 + 1 niveau habitable en comble.

#### **Article UE 11 Aspect extérieur et clôtures**

Les concepteurs et constructeurs sont très vivement incités à s'inspirer du cahier de recommandations architecturales annexé au présent dossier.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ne seront pas visibles en façade sur rue. Les autres ouvrages techniques seront incorporés dans les plans de façade ou les plans de toitures.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

- Les constructions nouvelles ou à aménager doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- Dans sa conception, l'immeuble projeté devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrière.

- Les pignons des immeubles adjacents doivent être masqués au maximum à la vue d'un observateur situé sur la voie publique. Il pourra être exigé selon les besoins, l'application sur certains pignons aveugles, d'un traitement décoratif afin d'atténuer la sécheresse éventuelle de leur aspect.

- L'emploi nu, de matériaux bruts destinés à être enduit ou recouvert tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, parpaings etc. est interdit ainsi que les matériaux précaires tels que plaques de plastique, carton bitumineux etc.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou de fibro-ciment sont interdites.

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

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m., dans le cas de murs de soutènement cette hauteur maximale de 2,00 m. sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

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

#### Dispositions propres au secteur UE b

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du lotissement du Parc.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Cet aspect devra s'intégrer au caractère boisé du Parc.
- Les enduits devront être de teintes claires et les couleurs des bâtiments en harmonie avec les matériaux naturels des murs et toitures (pierre, tuiles, ardoises etc.).
- L'emploi nu, de matériaux bruts destinés à être enduit ou recouvert tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, parpaings etc. est interdit ainsi que les matériaux précaires tels que plaques de plastique, carton bitumineux etc.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou de fibro-ciment sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies ou en retrait dans la marge de recul ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 m, elles devront s'harmoniser avec les clôtures des propriétés mitoyennes, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Les soubassements seront exécutés en pierres ou en maçonnerie enduite, leurs parties à claire voie seront constituées d'une grille peinte de couleur vert foncé.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,20 m., elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage, soit d'une mur en maçonnerie enduite.

## **Article UE 12      Obligation de réaliser des places de stationnement**

**1 Principes** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

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

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

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière. Cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 30 m ; de même pour les terrains situés sur deux voies, un accès sur chacune des voies pourra être autorisé.

Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

**2 Normes** - La quantité de places arrondie au nombre supérieur sera, en fonction des différents mode d'occupation d'au moins :

Habitat : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les 2 roues : un emplacement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Sur les parcelles comportant des habitations une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, pourra être exigée.

Commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, en plus des espaces nécessaires à la livraison.

Hôtels :            0,8 place par chambre.

Activités : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette). Majorée de 10% pour les visiteurs

Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (surface hors œuvre nette).

Etablissement socio-sanitaire ; type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 6 lits.

Etablissement hospitalier : 1 place pour 3 lits.

Autres commerces et équipements : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**3 Modalités d'application** - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (Trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Article UE 13      Obligation de réaliser des espaces verts**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 50% de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UE 9, sans pour autant être inférieur à 20%.
- Pour les équipements publics ces pourcentages ne seront pas exigés dans la mesure où les parties non construites seront aménagées et traitées en espaces de qualités, plantés d'arbres de hautes tiges et ouverts au public.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

De plus pour le secteur UE b

- La protection des plantations existantes devra être assurée; l'implantation de tous les arbres existants avec indication de leur essence devra figurer sur le plan masse de chaque demande de permis de construire. Y figureront également les arbres à planter. Globalement il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UE 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 25 mars 2010, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

1) Le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

Pour le secteur UE a 0,20.

Pour les secteurs UE b et UE c 0,40.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

#### **Article UE 15      Dépassement du Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

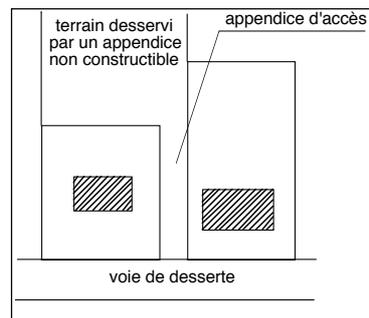
- ANNEXE I -

**DÉFINITIONS - EXPLICATIONS - COMMENTAIRES**

**APPENDICE D'ACCES**

Un appendice d'accès ou une servitude aménagée sur fonds voisin représente un élément appartenant à une unité foncière et servant d'accès à la voie publique d'une propriété, située ou projetée en lot arrière.

Un appendice d'accès appartient au lot arrière. Une servitude de passage appartient au lot situé devant ce dernier. Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent donc constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.



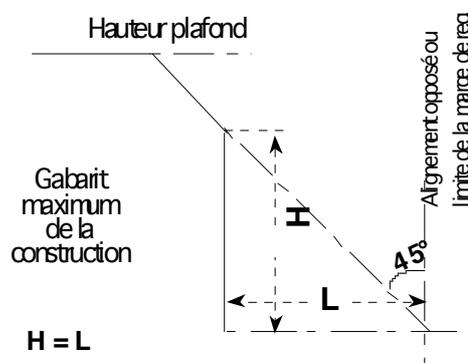
**GABARIT sur RUE ou PROSPECT sur RUE**

On appelle gabarit sur rue, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

1 La verticale élevée au point considéré à l'alignement (actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au P.O.S.) ou à la limite de la marge de reculement et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.

2 L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement opposé (actuel ou futur) ou à limite de la marge de reculement (à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel (sauf cas particulier pour la zone UA "Cf Art. 10")

3 Un plafond correspondant à la hauteur "plafond" indiquée aux art. 10 du présent règlement.



**HAUTEUR (condition de mesure) Hauteur "plafond" ou Hauteur "maximum"**

La hauteur plafond se mesure du sol naturel avant travaux au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10 ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur: la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur plafond de la construction à édifier entre les 2 voies est régie par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé.

La hauteur définie en zone inondable, fixée aux articles 10 des titres II et III, pourront être majorées d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote de crue (1924 + 20 cm ou 1910) et ce en fonction de la crue ayant servi à déterminer le niveau habitable le plus bas.

Pour le calcul des marges fixées aux articles 7 des zones concernées, le niveau de référence sera pris à compter de la cote de niveau déterminée précédemment.

**COMBLES**

La possibilité d'un niveau en comble prévue par les articles 10, n'est autorisé que dans le cas de toitures traditionnelles (à pan brisé). C'est une incitation à réaliser ce type de toiture plutôt qu'une terrasse ou un comble à la "Mansart".

Dans le cas d'un toit à la "Mansart" ou type Mansart ou dérivé, le volume utilisable dégagé ne sera pas considéré comme des combles mais comme un étage normal.

Dans tous les cas en combles, il ne sera admis qu'un seul niveau de plancher habitable

Sont considérés comme combles les étages sous toiture uniquement si la sablière ou le pied-droit est inférieur ou égal à 1 mètre.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Seules les constructions dépassant d'au moins 60 cm par rapport au terrain naturel seront comptées dans l'emprise au sol.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme : Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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

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

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

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

### **AMÉLIORATION DE L'HABITABILITÉ DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les surfaces de planchers hors oeuvre créées soient inférieures ou égales à la moitié des surfaces de planchers hors oeuvre nette des constructions avant agrandissements. Au delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves.

### **PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE**

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

## DIVISION DE PROPRIÉTÉ

sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans. (Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété).

## LONGUEUR DE FAÇADE

Cette longueur sera mesurée au droit de la construction.

## PARCELLES d'ANGLE

On appelle "parcelles d'angle" les terrains dont les façades en bordures de plusieurs voies ne dépassent pas 30 m. de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.

## RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative; sa largeur (**L**) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons de moins de 0,80 m. exclus ces derniers restant soumis aux règles du Code Civil) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

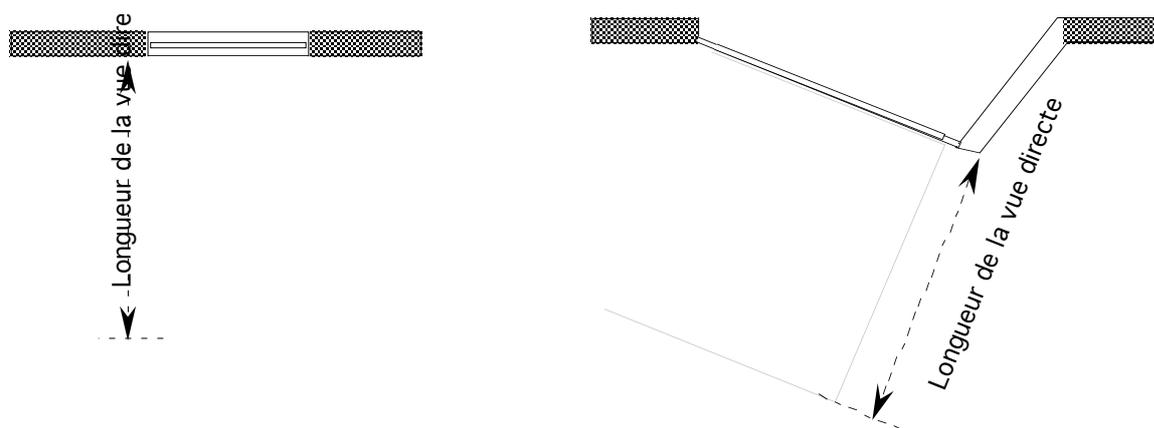
Pour les saillies et balcons d'un débord de plus de 0,80 m. la largeur (**L**) sera mesurée à partir de l'aplomb de la saillie ou du balcon.

## VUE DIRECTE

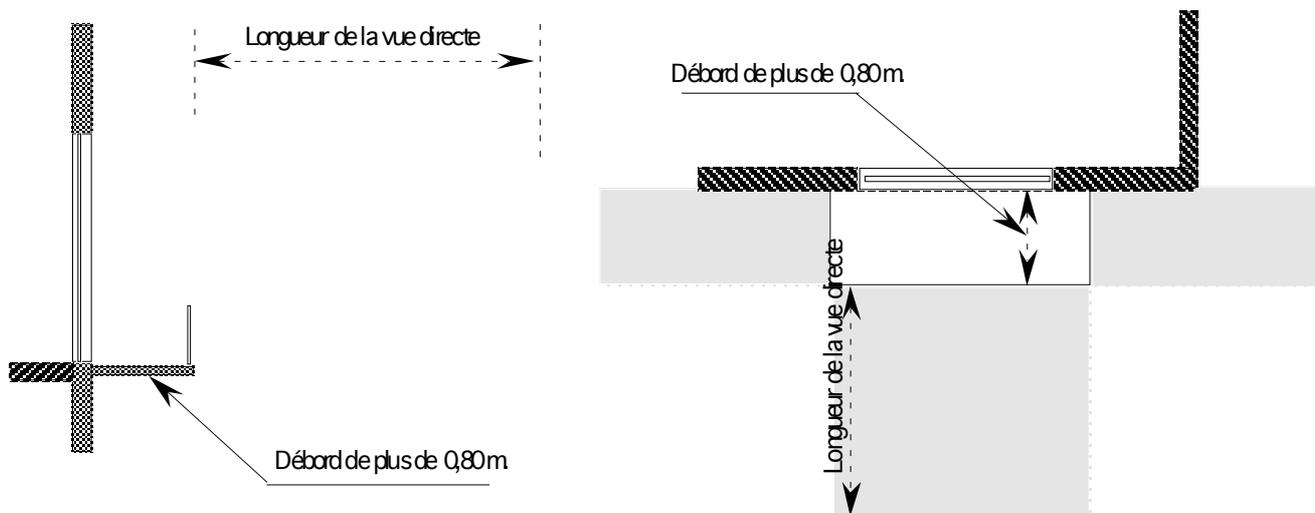
On appelle "vue directe" au droit d'une baie ou fenêtre assurant l'éclairage et l'aération d'une pièce habitable ou de travail (cuisine, W.C., Salle de bains exclus à condition d'avoir une surface n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> et que leur baie ou fenêtre n'excède pas 1,00 m. de largeur et 1,25 de hauteur), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à 1,90 m. ou plus du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues au sens des articles 7 et 8 des différentes zones.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade



dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



### IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant deux logements et plus. Sont assimilés à ces immeubles, les immeubles de bureaux, les immeubles à usage d'hôtel.

#### Article R 111-18 du code de la construction et de l'habitation

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

### PLANTATIONS

Dans le cas d'arbres implantés au-dessus d'une dalle enterrée, il y a lieu de prévoir un cubage de terre de 6 m<sup>3</sup> par arbre avec une épaisseur d'au moins 1,50 m au pied de chaque arbre.

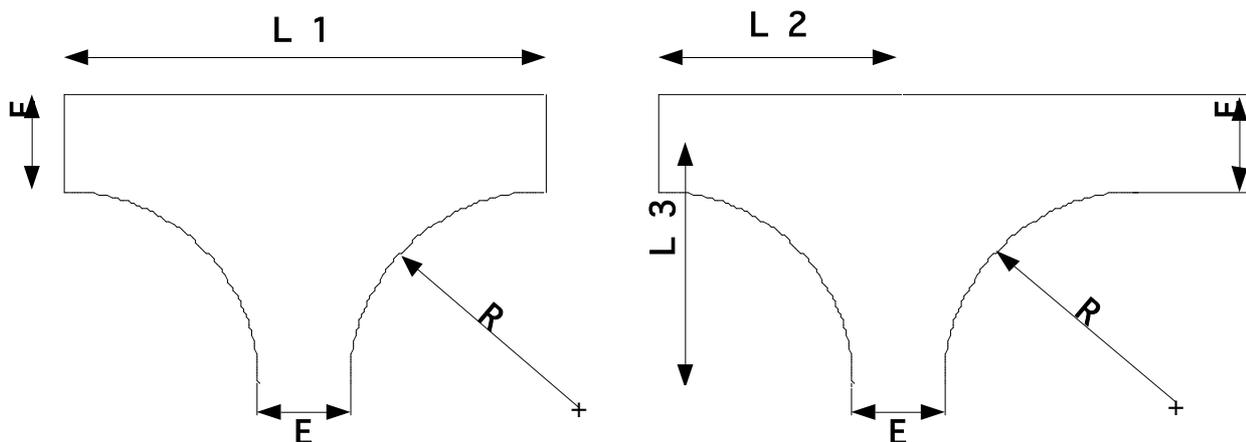
### STATIONNEMENT

Les places de stationnement pour les véhicules particuliers auront une dimension minimale de (2,30 m. X 5,00 m.) et devront disposer d'un espace de dégagement d'au moins 6,00 m. pour assurer les différents manœuvres.

Les espaces de stationnement réalisés en dalles ajourées du type "EVERGREEN" ne pourront n'être comptabilisés qu'en stationnement et ne seront pas pris en compte en espaces verts

## AIRES de MANŒUVRE

Cotes minimales pour les bennes de collectes des ordures ménagères dans une voie en impasse.



Dimensions minimales :  $R = 8 \text{ m}$  /  $E = 3.50 \text{ m}$  /  $L_1 = 17 \text{ m}$  /  $L_2 = 8.5 \text{ m}$  /  $L_3 = 10 \text{ m}$  ;

## ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

## ALIGNEMENT

C'est, pour de la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur" dans ce l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés annexe II du présent règlement)

## MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée (ouverte à la circulation publique ou privée) et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévue au plan.

## DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

- ANNEXE II -

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.O.S.**

**(Commune du PERREUX-sur-MARNE)**

N° Plan	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Aménagement voirie (Av. Robert)	Commune	280
2	<del>Levée partielle (supprimé : déjà acquis)</del>		
	<del>Équipement socioculturel et espace libre, stationnement, promenade</del>	<del>Commune</del>	<del>427</del>
3	Équipement scolaire (extension lycée)	Commune	770
5	Aménagement voirie (Av. des Fleurs)	Commune	200
8	Aménagements d'espaces libres	Commune	100
9	Équipement social (extension)	Commune	1586

Les emprises pour des élargissements ou des créations de voies nouvelles constituent des réserves pour équipements publics (voirie), dont le bénéficiaire est indiqué dans le tableau ci-après.

### EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES ROUTIERES

Voirie nationale : bénéficiaire Etat : Avenue du Gal de Gaulle, (au Nord du Rond point Gal Leclerc : 30 mètres).

Voirie communale : Bénéficiaire : Commune du PERREUX-sur-MARNE.

Désignation de la VOIE	Elargissement
Rue ALBERT COLLINET	8 m
Rue AMPERE	8 m.
Rue des ARTS	8 m
Rue des CENT MARCHES	8 m
Rue de CHANZY	8 m
Rue CHARLES BRIDOU	8 m
Rue de la CONCORDE	8 m
Rue CRESPIN	8 m
Rue de la CROIX D'EAU	8 m
Rue DANIELLE CASANOVA	8 m
Rue des DEUX ILES	8 m
Rue de la FERME	8 m
Avenue des FLEURS	8 m
Rue de la FOSSE MOREAU	8 m
Villa de la GARENNE	8 m
Rue JEAN-BAPTISTE LANOZ	8 m
Avenue JEANNE D'ARC	8 m
Rue Latérale au VIADUC	14 m/ Plate Forme SNCF
Allée LEONIDE	<del>8 m</del>
Rue LOUIS GOURLET	8 m
Rue de la MARECHAUSSEE	8 m
Allée MARIGNY	8 m
Rue MATHIAS	8 m
Avenue des ORMEAUX	8 m
Rue des PAQUERETTES	8 m
Rue PATOU	8 m
Rue PATTIER SOUPAULT	8 m
Rue PIERRE BARBERET	10 m/ N° impairs de la Voie
Rue PIERRE GRANGE	8 m
Rue des PRESLES	8 m
Allée QUO VADIS	8 m
Rue de la RIVIERE	8 m
Allée des ROSIERS	8 m
Rue SAINFOINS	8 m
Rue THIERRY	8 m
Rue des THILLARDS	8 m
Rue TRAVERSIERE	8 m

**TABLEAU DES SUPERFICIES - ZONES URBAINES ET NATURELLES -**

**(Exprimées en Hectares )**

Commune du PERREUX-sur-MARNE

(Juin 1996)

	<b>UA (a)</b>	<b>4,70</b>	
	<b>UA (b)</b>	<b>32,90</b>	
	<b>UA (c)</b>	<b>8,00</b>	
	<b>UB</b>	<b>31,20</b>	
ZONES	<b>UC (a)</b>	<b>24,10</b>	
	<b>UC (b)</b>	<b>157,60</b>	
	<b>UC (c)</b>	<b>25,40</b>	
			<b>374,00</b>
URBAINES	<b>UE (a)</b>	<b>14,10</b>	
	<b>UE (b)</b>	<b>21,20</b>	
	<b>UE (c)</b>	<b>45,50</b>	
	<b>UG</b>	<b>0,70</b>	
	<b>UN</b>	<b>8,60</b>	
ZONE	<b>ND (a)</b>	<b>15,00</b>	
			<b>22,00</b>
NATURELLE	<b>ND (b)</b>	<b>7,00</b>	
TOTAL		<b>396,00</b>	

La superficie des espaces boisés classés (T.C.) au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme représente **0 Ha. 66**, à laquelle il y a lieu d'ajouter les alignements d'arbres de la Place Beaufranchet.