

## **CHAPITRE IX**

### **REGLEMENT DE LA ZONE UP**

Zone à dominante pavillonnaire qui comprend

Secteurs UPa et UPa\* : secteurs d'habitat de densité moyenne qui correspondent à une très grande partie des zones pavillonnaires

Sous-secteur UPa bdm : zone d'habitat pavillonnaire situé le long des bords de Marne (bdm)

Sous-secteur UPa ut et UPa ut\* : zone d'habitat pavillonnaire correspondant aux secteurs pavillonnaires accueillant une urbanisation traditionnelle (ut)

Secteur UPb : secteur d'habitat individuel de plus faible densité situé au sud du centre-ville, en bord de Marne

Sous-secteur UPb bdm : zone d'habitat individuel de faible densité situé au sud-est du territoire sur les bords de Marne

Secteur UPc : secteur pavillonnaire de faible densité des Coteaux au caractère paysager marqué

## CHAPITRE IX – REGLEMENT DE LA ZONE UP

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1-1 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts.
- 1-2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ainsi que celles qui sont soumises à déclaration et qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2.
- 1-3 La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
- 1-4 Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme,
- 1-5 Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sont interdits :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
  - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Rappel

Le changement de destination d'une construction à usage d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements sont respectées.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre ou arrêté de péril, dès lors que la construction aura été régulièrement édifiée et à condition de respecter les autres articles.

2-1 Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que soit aménagé sur la parcelle un minimum de 80 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre par logement créé, y compris en cas de changement d'affectation ou d'aménagement dans le volume existant et dans la limite des dispositions de l'article UP13.

2-2 Si elles sont implantées au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, les constructions annexes ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et 2,60 mètres de hauteur au point le plus haut.

2-3 Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangerie, laverie, droguerie ..., et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances.

2-5 Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L. 421-3, du Code de l'urbanisme. En conséquence, au terme de l'article L. 421-6 alinéa 2 du même code, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites, La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située. Cette appréciation sera faite en référence aux typologies architecturales figurant en annexe du présent règlement et en s'appuyant sur l'inventaire architectural du CAUE annexé au rapport de présentation.

2-6 L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux, n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage et qu'elles soient éloignées de plus de 100 mètres des lieux de vie : écoles, crèches...

**2-7** Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Sur les terrains dont le degré de pente est supérieur à 10% :

- les affouillements et exhaussements de sols seront limités à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de la construction,
- ils devront être conçus avec le souci de ne pas déstabiliser le terrain naturel.

**2-8** Dans la partie de la zone UP classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation, les constructions ne sont autorisées que si elles respectent les prescriptions du PPRI en vigueur. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées dans l'annexe « servitudes » du présent dossier de PLU.

**2-9** Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

### **ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3-1 Dispositions relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

#### **3-2 Dispositions relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques**

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

#### **3-3 Dispositions relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)**

Voies destinées à desservir des logements individuels: les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3, 50 mètres. Toutefois, cette condition de largeur n'est pas exigée pour les portails.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **3-4 Règle applicable aux ouvrages techniques**

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation notamment, ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Rappel :** Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la santé publique et aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

#### **4-2 Assainissement**

##### **Assainissement collectif**

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

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental ou au réseau communal selon le cas respectera les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur (voir annexes sanitaires).

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite « Loi LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

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 ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Ainsi, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, ...).

Les eaux de ruissellement des voiries privées 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, matières décantables 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.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire auprès de la commune.

##### **Absence de réseau**

Les constructions ou installations qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif dans l'immédiat, devront impérativement être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires), tout en réalisant, en attente, les installations nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

---

### **ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimale de :

- 300 m<sup>2</sup> en UPa ut et UPa ut\*
- 400 m<sup>2</sup> en UPc

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R. 431-24 (permis valant division) :

Ces tailles minimales s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

Les constructions situées sur des terrains ne répondant pas aux normes du présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction dans la limite de 50% des surfaces hors œuvre existantes depuis plus de 10 ans et dans la limite du COS autorisée.

Sur les autres secteurs de la zone UP : il n'est pas fixé de règle.

Équipements publics : les dispositions du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics.

### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION**

---

#### **6-1 Implantation**

Toute construction devra être édifée en retrait par rapport à l'alignement actuel (ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie), à l'exception des constructions à usage commercial ou artisanal qui peuvent être implantées à l'alignement ainsi que des locaux poubelles ou des locaux liés au stationnement.

#### **6-2 Marge de retrait**

La marge de retrait ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour les installations techniques : transformateurs...

Les rampes d'accès ne pourront être implantées qu'à partir de 3,50 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### **6-3 Dispositions pour les terrains d'angle**

Sauf disposition contraire figurée au plan, les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres; ce pan coupé étant porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route nationale ou départementale (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

#### **6-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division.

#### **7-1 Implantation par rapport aux limites latérales**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Au-delà, elles seront implantées en retrait.

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

#### **7-2 Implantation par rapport aux limites formant fond de parcelle**

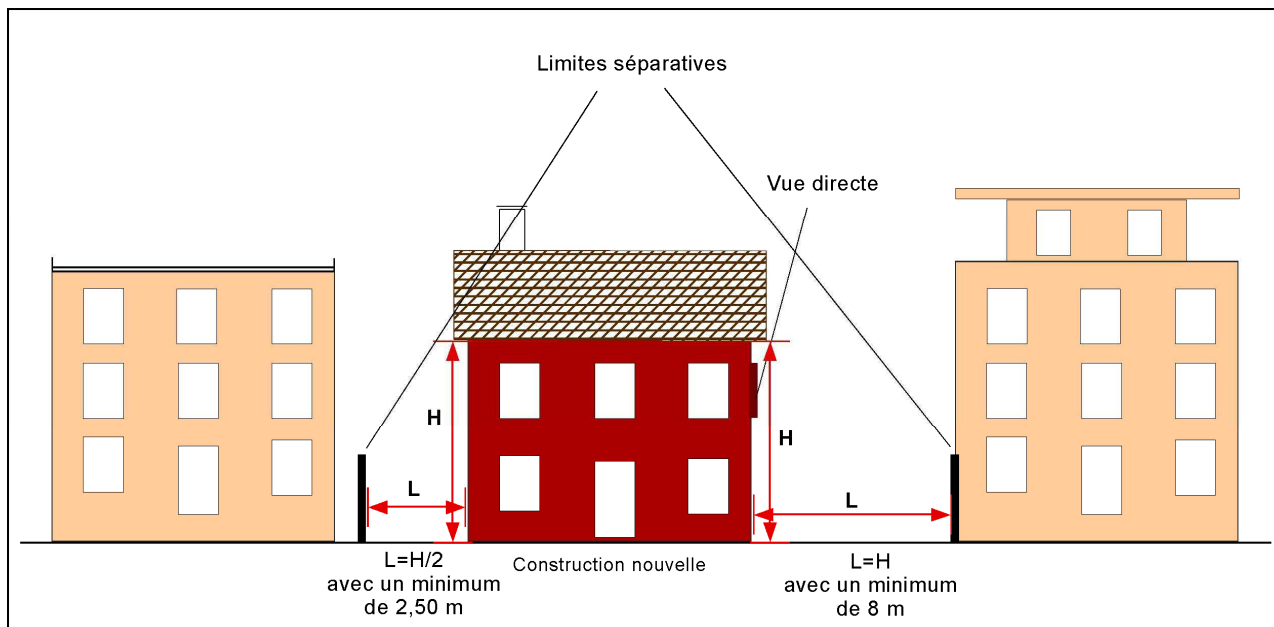
Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait. Toutefois les annexes peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que leur hauteur en limites séparatives ne dépasse pas 2,60 mètres et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

Les constructions déjà implantées sur cette limite, pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration à condition qu'elles aient été régulièrement édifées.

### 7-3 Marge de retrait

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimale est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »,
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimale fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades et pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres (murs écrans compris).

### 7-4 Dispositions particulières

Les dispositions générales pourront être modifiées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Pour les habitations déjà implantées sur la limite formant fond de parcelle, qui pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration.

### 7-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis en ce qui concerne la longueur maximale des pignons ou façades en limites séparatives qui ne devra pas dépasser 20 mètres.

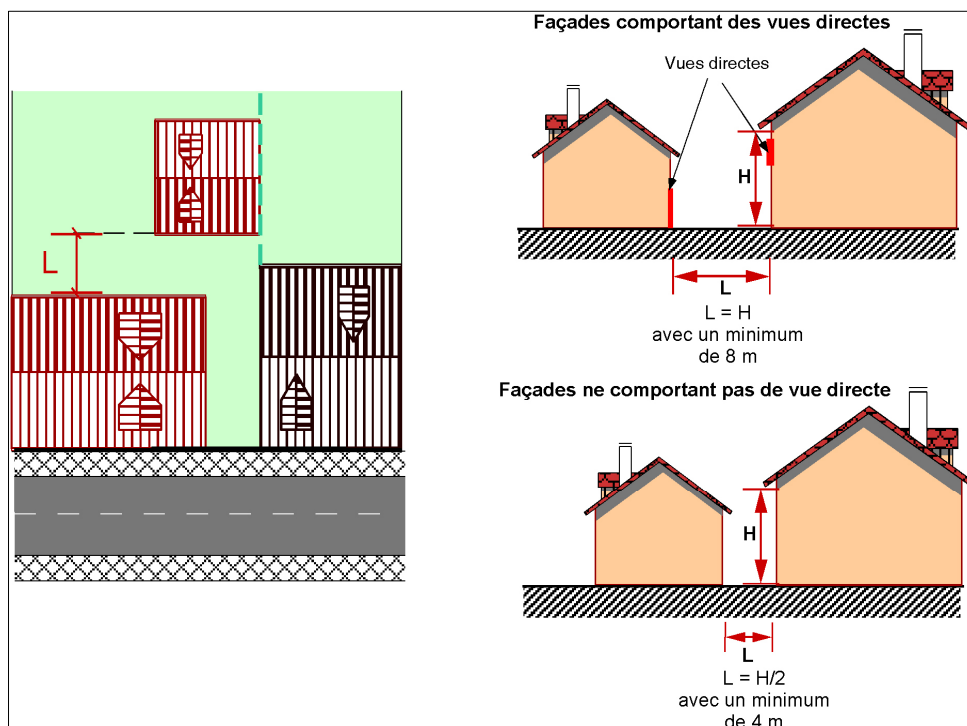
## ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8-1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut si la façade est constitutive de vues directes (voir définition en annexe) avec un minimum de 8 mètres,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.



### 8-2 Dispositions particulières

Pour des motifs d'architecture, la longueur des vues directes sur une même propriété pourra être réduite sans pour autant être inférieure à 4 mètres.

### 8-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UPa, UPa\*, UPaut, UPaut\* et UPb, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UPc, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière. De plus, 60% de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont définies en annexe du présent règlement.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article UP 14.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale pourra être portée à 60% à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir dans les définitions, le terme « hauteur » et les schémas joints)

### 10-1 Dispositions générales

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder les

valeurs indiquées ci-après :

Hauteurs maximales		
A l'égout du toit	Au faîtage	Nombre de niveaux
7 m	10 m	Rez-de-chaussée. +un étage + combles

**10-2 Dispositions particulières**

**10-2-1 Toitures terrasses**

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A l'acrotère	Nombre de niveaux
9 m et 10 m en cas de toiture- terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages dont le dernier niveau est traité en retrait (attique)

**10-2-2 Dispositions applicables aux services publics**

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...), la hauteur maximale pourra être dépassée pour les équipements ou les infrastructures dont les impératifs techniques l'exigent.

**10-2-3 Hauteurs des annexes**

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 3,20 mètres si elles sont implantées dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 2,60 mètres dans le cas contraire.

Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée non pas par rapport au terrain naturel, mais par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)

**ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

**11-1 Rappel**

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme reste applicable indépendamment du présent règlement :

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

Un cahier de recommandations annexé au présent règlement explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

**11-2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site, en respectant les caractéristiques de couleurs et de formes de l'Île-de-France (par exemple : ton rouge flammé ou vieilli pour les tuiles). Les toitures à pente ayant un aspect « ardoise », de couleur noire ou bleutée sont interdites, ainsi que les tuiles de type « romane » ou « canal ».

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que l'intégration dans

l'environnement urbain de la construction à réaliser est bien étudiée.

### Les toitures :

Les toits à la « Mansart » sont interdits.

L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

### Les façades :

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

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

### Les éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle ... est préconisée.

### Les volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

### Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

#### • En bordure des voies, la clôture doit être constituée :

- Soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou lisses, d'une grille ou d'un grillage peints. Cette hauteur pourra être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture.
- soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive.

Leur hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

#### • En limites séparatives :

Dans une bande de 4 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Au-delà, une hauteur de 2,60 mètres est autorisée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des clôtures pourra être portée à 2,60 mètres.

L'utilisation de plaques et de poteaux en béton ou d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Dans les zones inondables repérées en tant que telles dans le PPRI, les clôtures devront être ajourées dans les parties basses en priorité.

### Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

### Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique).

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes relais devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère.

### Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

### Divers :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

La réalisation d'équipement ou d'ouvrage de grande hauteur (château d'eau par exemple) devra faire l'objet d'une recherche particulière de grande qualité esthétique et architecturale.

Dans les sous-secteurs UPa bdm et UPb bdm, les constructions nouvelles et les transformations sur le bâti existant devront respecter l'esprit de l'architecture caractéristique des bords de Marne.

### **11-3 Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes**

Par le style, les matériaux et les couleurs, les extensions doivent être en harmonie avec la construction existante.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

## **ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12-1 Dispositions générales**

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.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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 ou difficiles. En particulier, et 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 d'au moins 3,50 mètres 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.

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

### **12-2 Nombre de places minimum à réaliser par catégorie de construction**

Les dispositions suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes, de création de SHON (surface hors œuvre nette) à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 m à 2,50 m en largeur,
- 5 m à 5,50 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,

d'où 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne.

#### 12-2-1 Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette).
- 2 places de parking pour tous les autres.

Au-dessus de 3 places à réaliser sur une même unité foncière, au moins 50% des places seront couvertes, de préférence en sous-sol.

#### 12-2-2 Constructions à usage de bureaux :

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

#### 12-2-3 Constructions à usage de commerces et d'artisanat :

- S.H.O.N. inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'activité: néant
- S.H.O.N. supérieure à 200 m<sup>2</sup> pour l'artisanat : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. arrondi

au nombre inférieur, devront être prévues en plus les espaces nécessaires à la livraison.

### 12-2-4 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants, ... :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

12-2-5 Autres catégories de constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs), le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 12-3 Deux roues

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à usage de logements comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement,
- Constructions à usage de bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.

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

### 12-4 Règle applicable en cas de non-réalisation de places de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 13-1 Espaces libres

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins :

- 30 % de la surface du terrain en UPa, UPa ut, UPa bdm,
  - 50% de la surface du terrain en UPa\*, UPa ut\*, UPb, UPb bdm, UPc.
- Sera ménagé un minimum de 80m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement sans qu'il ne puisse être exigé une superficie de pleine terre supérieure à la part d'espaces verts réglementaire, c'est-à-dire que l'espace de pleine terre exigible ne dépassera pas 30% ou 50% en fonction du zonage ou du sous-zonage concerné.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers.

Ces espaces ne seront donc ni minéralisés, ni imperméabilisés.

Les dalles de couverture de parkings souterrains devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum,

Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées.

### 13-2 Plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Dans les sous-secteurs UPa bdm et UPb bdm, les terrains devront bénéficier en priorité de plantations caractéristiques des bords de rivières (saule blanc, aulne glutineux, peuplier tremble, frêne, chêne, robinier

faux acacia, orme, noisetier, sureau noir, érable).

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au terme du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Les COS maximum sont les suivants :

En UPa et UPa* :	0.50
En UPa bdm :	0.50
En UPb :	0.35
En UPb bdm :	0.35
En UPa ut et UPa ut* :	0.50
En UPc :	0.30

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

Pour les parcelles qui, à la date d'application du présent règlement, sont occupées par du bâti dont la SHON (surface hors œuvre nette) réelle dépasse la SHON maximum autorisée en application du présent article, en cas de démolition, le COS pour la reconstruction correspond au COS réel tel qu'il était avant la démolition, à condition de respecter les autres articles et à condition que les constructions aient été régulièrement édifiées.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que, sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

#### **Bonification de COS**

Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour performance énergétique et énergies renouvelables a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS. (voir définition en annexe)