



REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL  
PARIS-EST-MARNE & BOIS LE 25 SEPTEMBRE 2017 ET MODIFIE PAR  
DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE & BOIS LE  
1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2019

MODIFICATION N°2 APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL  
TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE & BOIS LE 29 JUIN 2021

Le Président de l'EPT  
Paris-Est-Marne & Bois



<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....</b>	<b>9</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....</b>	<b>9</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites .....	9
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits.....	9
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.....	9
I.4. Division .....	10
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>10</b>
II.1. Dispositions générales.....	10
II.2. Prise en compte du patrimoine .....	11
II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	12
II.4. Dispositions particulières pour les terrains d'angle .....	12
II.5. Dispositions particulières pour les constructions annexes .....	13
II.6. Dispositions particulières pour les piscines .....	13
II.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	13
II.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	15
II.9. Plantations, espaces verts et paysagers .....	16
II.10. Stationnement.....	16
<b>III. Equipements et réseaux.....</b>	<b>18</b>
III.1. Conditions de desserte des terrains .....	18
III.2. Alimentation en eau potable .....	19
III.3. Assainissement.....	19
III.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique .....	20
III.5. Réseaux de chaleur.....	20
<b>IV. Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris .....</b>	<b>21</b>
IV.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.....	21
IV.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	21
IV.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	21
IV.4. Emprise au sol des constructions.....	21
IV.5. Hauteur des constructions.....	21
IV.6. Coefficient de biotope.....	22
IV.7. Plantations, espaces verts et paysagers.....	22
IV.8. Stationnement .....	22
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>25</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....</b>	<b>27</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites .....	27
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits.....	27
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.....	27
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>27</b>

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.....	27
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	28
II.3. Emprise au sol des constructions.....	28
II.4. Hauteur des constructions.....	28
II.5. Coefficient de biotope.....	29
<b>III. Règles adaptées à la sous-zone UAp.....</b>	<b>29</b>
III.1. Contexte.....	29
III.2. Règles spécifiques à la sous-zone UAp.....	29
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>31</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</b>	<b>33</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites.....	33
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits.....	33
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.....	33
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>33</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.....	33
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	34
II.3. Emprise au sol des constructions.....	34
II.4. Hauteur des constructions.....	34
II.6. Coefficient de biotope.....	34
<b>III. Règles adaptées à la sous-zone UBcj.....</b>	<b>35</b>
III.1. Contexte.....	35
III.2. Règles spécifiques à la sous-zone UBcj.....	35
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>37</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</b>	<b>39</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites.....	39
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits.....	39
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.....	39
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>39</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.....	39
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	40
II.3. Emprise au sol des constructions.....	40
II.4. Hauteur des constructions.....	40
II.6. Coefficient de biotope.....	41
<b>III. Règles adaptées à la sous-zone UCp.....</b>	<b>41</b>
III.1. Contexte.....	41
III.2. Règles spécifiques à la sous-zone UCp.....	41
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</b>	<b>43</b>

<b>I.Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>45</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites	45
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits	45
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	45
<b>II.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>45</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	45
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
II.4. Emprise au sol des constructions	46
II.5. Hauteur des constructions	46
II.6. Coefficient de biotope	46
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP</b>	<b>49</b>
<b>I.Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>51</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites	51
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits	51
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	51
<b>II.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>52</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	52
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
II.3. Emprise au sol des constructions	52
II.4. Hauteur des constructions	53
II.5. Coefficient de biotope	53
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL</b>	<b>55</b>
<b>I.Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>57</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites	57
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits	57
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	57
<b>II.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>57</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	57
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	58
II.3. Emprise au sol des constructions	58
II.4. Hauteur des constructions	58
II.5. Coefficient de biotope	58
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</b>	<b>61</b>
<b>I.Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>63</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites	63
I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits	63

<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>63</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	63
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	63
II.4. Emprise au sol des constructions	63
II.4. Hauteur des constructions	64
II.5. Coefficient de biotope	64
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFa</b>	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUFa</b>	<b>71</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>75</b>
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>77</b>
I.1. Destinations et sous-destinations interdites	77
I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	77
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>77</b>
II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	77
II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
II.3. Hauteur des constructions	78
II.4. Coefficient de biotope	78
<b>III. Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris</b>	<b>78</b>
III.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	78
III.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	78
III.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	79
III.4. Emprise au sol des constructions	79
III.5. Hauteur des constructions	79
III.6. Coefficient de biotope	79
III.7. Plantations, espaces verts et paysagers	79
III.8. Stationnement	79
<b>ANNEXE 1 : LEXIQUE</b>	<b>83</b>
<b>ANNEXE 3 : PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL</b>	<b>105</b>



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

### **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **I.1. Destinations et sous-destinations interdites**

Hors zones UFa, les exploitations agricole et forestière sont interdites.

Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail et de restauration sont interdites en dehors des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » inscrits au plan de zonage. Cette interdiction ne s'applique pas aux coques commerciales existantes.

Par ailleurs, les constructions à destination de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » inscrits sur le plan de zonage.

#### **I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits**

Parmi les installations et travaux divers visés dans le 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.

#### **I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

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.

Le changement de destination d'une construction à destination 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 est respecté.

Dans les zones inondables indiquées dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), 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 « 5.1. Servitudes et informations utiles »** du présent dossier de PLU.

Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soient, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale de Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaiblissement.

## I.4. Division

En cas de division, les règles du présent PLU sont applicables à chacun des lots créés.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre, ainsi que celles du chapitre II du règlement de chacune des zones, peuvent être différentes dès lors qu'il s'agit de poursuivre un objectif clairement identifié visant à une meilleure insertion du projet dans son environnement, à une adaptation pour une meilleure fonctionnalité de la construction, à la prise en compte des caractéristiques du terrain d'assiette du projet ou d'une construction existante. Ces dispositions alternatives peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- pour des raisons d'harmonie, de transition ou d'architecture, l'implantation et la hauteur sont adaptées au contexte environnant ;
- pour la valorisation d'un patrimoine d'intérêt local repéré (cône de vue, bâti et ou séquence urbaine), le projet est conçu pour renforcer l'intérêt du patrimoine identifié ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur les terrains voisins, le choix d'implantation et d'emprise au sol du projet est guidé dans la perspective de créer une séquence urbaine cohérente ;
- pour tenir compte de la configuration particulières des terrains, le choix d'implantation et d'emprise au sol du projet est fait afin d'adapter la construction au site en tenant compte de la morphologie urbaine environnante ;
- pour prendre en compte la déclivité des terrains, l'implantation et la hauteur des constructions sont adaptées à la topographie du terrain afin de garantir une bonne insertion dans le site et de permettre le stationnement sur le terrain ;
- si la nature de la construction le nécessite expressément, l'implantation et la hauteur des constructions sont adaptées pour répondre aux conditions de fonctionnement et de sécurité de ladite construction.

### II.1. Dispositions générales

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 (cônes de vues repérés sur les documents graphiques, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préserver et Développer la Trame Végétale et Paysagère »).

L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit).

Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes.

Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements...) des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine.

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

## **II.2. Prise en compte du patrimoine**

### ***Construction à proximité d'un bâtiment ou d'une séquence urbaine recensé(e) comme d'intérêt local***

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

### ***Construction / extension / surélévation concernant un bâtiment ou une séquence urbaine recensé(e) comme d'intérêt local***

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, 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 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 ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

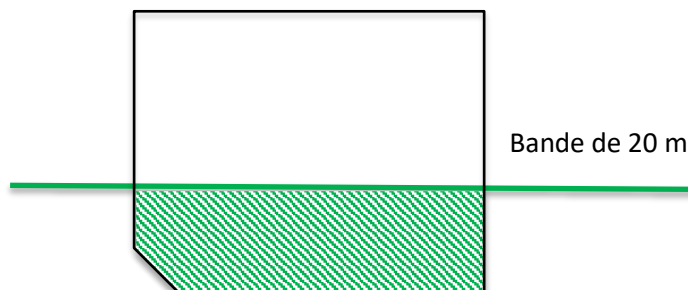
### **II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

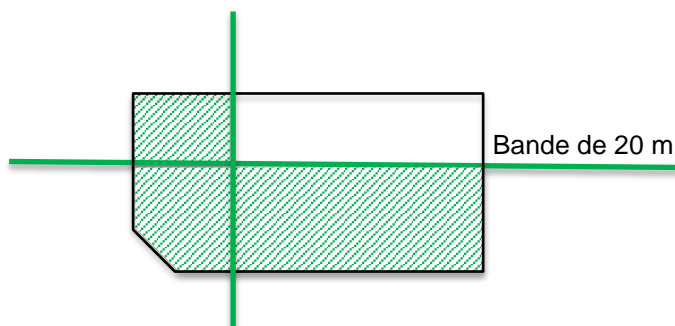
### **II.4. Dispositions particulières pour les terrains d'angle**

Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

En cas d'implantation à l'angle de deux voies dont une des deux voies bénéficie de règles d'implantation et de hauteur liées à une bande de 20 m (avenue Roger Salengro, avenue du Général de Gaulle ainsi que le long des axes de développement et de préservation du commerce et de la restauration), les constructions nouvelles devront retourner ces règles également sur la seconde voie dans cette bande de 20 m.



En zone UP, les bandes constructibles de 20 m se déterminent à partir de chaque alignement et se cumulent en particulier à l'angle des deux voies.



## II.5. Dispositions particulières pour les constructions annexes

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

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres, et, en zones UP et UPc uniquement, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

## II.6. Dispositions particulières pour les piscines

Les piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande de 20 m.

Par ailleurs, elles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport à toutes les limites séparatives.

Dans tous les cas, elles doivent respecter les règles d'emprise au sol et de coefficient de biotope édictées dans la zone dans laquelle elles s'implantent.

## II.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ***Façades***

Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m

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

Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

### ***Descentes d'eaux pluviales***

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### ***Volets roulants***

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

### ***Commerces***

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

### ***Toitures***

Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

### ***Panneaux solaires***

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

### ***Clôtures et portails***

Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails.

Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur).

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

#### ***Parcs de stationnement***

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

#### ***Rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

#### ***Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie***

Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

#### ***Antennes relais***

Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées.

Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

## **II.8. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

## II.9. Plantations, espaces verts et paysagers

Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

Les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

## II.10. Stationnement

### ***Dispositions générales***

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

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

### ***Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés***

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

#### Pour les constructions à destination de logement :

- 1,1 place de stationnement minimum par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Si la construction est située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport en commun structurant en service, cette exigence est ramenée à 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement et hébergement hôtelier et touristique :

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



Pour les constructions à destination de bureaux :

- norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si la construction est située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport en commun structurant, cette exigence est ramenée à :

- norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans tous les cas, doit également être prévue :

- une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'activités de service :

- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : néant ;
- si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ;

De plus, doit également être prévue :

- une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 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'ouverture 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.

***Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues motorisés***

Tout projet peut prévoir des places de stationnement pour les deux-roues motorisées, à concurrence de 10% du nombre total de places de stationnement motorisé,

***Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes***

Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique.

Il est exigé :

Pour les constructions à destination de logement :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- a minima 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les industries, les entrepôts et les équipements publics :

- a minima 1 place pour 10 employés ; prévoir aussi le stationnement des visiteurs

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire,
- 1 place pour 3 à 5 élèves au collège et lycée,
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres

## III. Equipements et réseaux

### III.1. Conditions de desserte des terrains

#### Accès

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 ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La desserte 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.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale permettant d'éviter les manœuvres compliquées et excessives mais proportionnée à la taille de l'opération notamment quant aux manœuvres nécessaires aux engins de lutte contre les incendies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

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.

### **Voies existantes et voies nouvelles**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

## **III.2. 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.

## **III.3. Assainissement**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination...

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

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire.

Adopté par délibération du Conseil Départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvres toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, 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...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront également être prévus à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non-couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifiques de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### **III.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

### **III.5. Réseaux de chaleur**

Les constructions ou installations qui peuvent être raccordées au réseau collectif devront l'être dès lors que le réseau de chaleur sera classé.

Dans l'attente de ce classement, l'opportunité d'un raccordement devra être étudiée au titre de la réversibilité des modes de chauffage dans les secteurs d'extension du réseau.

## **IV. Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris**

Sur l'ensemble des zones du PLU de Champigny-sur-Marne, les dispositions suivantes sont applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express (ligne 15 Sud et ligne 15 Est).

### **IV.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

### **IV.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

### **IV.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **IV.4. Emprise au sol des constructions**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### **IV.5. Hauteur des constructions**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## IV.6. Coefficient de biotope

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

## IV.7. Plantations, espaces verts et paysagers

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

## IV.8. Stationnement

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



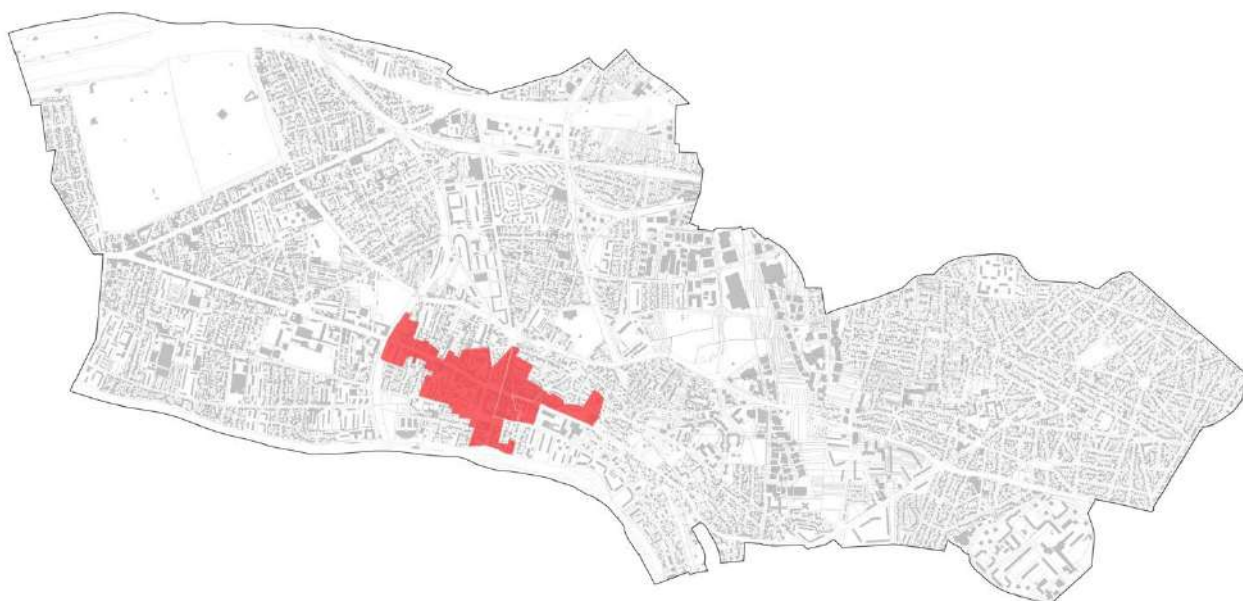
## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Centre-ville

*La zone UA inclut une sous-zone UAp correspondant au bourg ancien.*

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent :*

- être conformes aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « OAP n°1 : Revitaliser le centre-ville, retisser une centralité » (Pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU).





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **I.1. Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'industrie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

### **I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits**

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ;
- la création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

### **I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiqués au plan de zonage, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

En dehors de ces « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration », les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

En cas de recul, la marge minimum de recul est fixée à 3,5 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

## **II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiqués au plan de zonage, les constructions seront implantées en limites séparatives.

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement hors « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiqués au plan de zonage, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait desdites limites. Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

## **II.3. Emprise au sol des constructions**

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service », ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol peut être portée à 80%, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

## **II.4. Hauteur des constructions**

Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiqués au plan de zonage:

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 25 mètres à l'égout et 26 mètres à l'acrotère, avec 8 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 6 niveaux + C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

- Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale ne pourra excéder 19 mètres à l'égout et 20 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée pouvant être surélevé (d'1,50 m maximum) ou de grande hauteur + 4 +C/A.

En dehors des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » :

La hauteur maximale ne pourra excéder 19 mètres à l'égout et 20 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui pourra être surélevé (d'1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 4 niveaux + C/A. Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

## II.5. Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.

La sous-zone UAp n'est pas soumise au coefficient de biotope.

## III. Règles adaptées à la sous-zone UAp

### III.1. Contexte

#### Le centre-bourg

Le tissu urbain du centre-bourg s'est construit autour de l'église Saint-Saturnin, à l'intersection de l'ancienne grand-rue (la rue Louis Talamoni) et de la Place d'arme qui reliait l'îlot de l'Église, à l'abri de la plaine inondable, à l'îlot du Four, en pied de coteau.

Cet ensemble urbain est, pour l'essentiel, constitué d'un bâti rural organisé autour de cours de ferme dans l'îlot de l'Église, et de cours transformées en impasses dans l'îlot du Four en raison de la rapide déclivité du terrain.

Ce bâti de ferme a créé un paysage dense de maisons de bourg, composées d'un rez-de-chaussée et d'un seul étage couvert par un toit à forte pente destiné à être couvert par de la tuile plate petit moule.

Certains bâtiments reconstruits au 19ème et début du 20ème, présentent une typologie d'immeubles collectifs à usage d'habitation de R+ 2+combles, et rarement plus.

### III.2. Règles spécifiques à la sous-zone UAp

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;
- stationnement non réglementé.



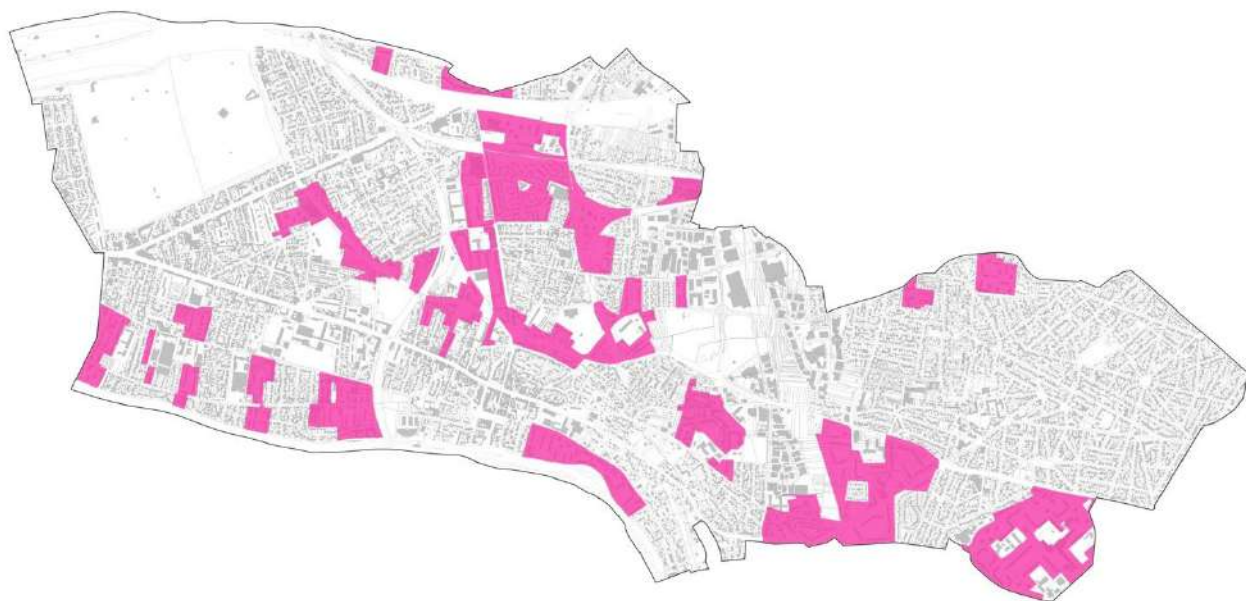


## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone résidentielle à dominante d'habitat collectif

*La zone UB inclut une sous-zone UBcj correspondant à la Cité-Jardins.*

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*







## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### I.1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'industrie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

### I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ;
- la création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

### I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » et des « lignes d'implantation à l'alignement obligatoire » indiqués au plan de zonage, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

En dehors de ces « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » et des « lignes d'implantation à l'alignement obligatoire » indiqués au plan de zonage, les constructions devront être implantées en recul de 3,5 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Une ou plusieurs respiration(s) urbaine(s) (faille, porche monumental, rupture du bâti...) est (sont) attendue(s) pour toute façade supérieure à 30 mètres de long.

## **II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur), les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

## **II.3. Emprise au sol des constructions**

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service », ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol peut être portée à 80%, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

## **II.4. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 7 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui peut être surélevé de 1,50 m maximum + 6.

Sur les parties de terrains en limite avec les zones UP, UP\* et UPc, dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, la hauteur maximale est fixée à 15m -

## **II.6. Coefficient de biotope**

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,5.

La sous-zone UBcj n'est pas soumise au coefficient de biotope.

## III. Règles adaptées à la sous-zone UBcj

### III.1. Contexte

#### La Cité-Jardins

L'ensemble urbain remarquable constitué par la Cité-jardins est un exemple représentatif de l'architecture de transition entre une conception traditionnelle et le mouvement moderne des années trente.

Ce quartier est un témoin de l'avènement d'un nouveau matériau, le béton armé, qui a permis aux architectes de cette époque de s'affranchir des contraintes structurelles du bâti.

Deux époques sont présentes dans le périmètre, une conception des années 20 représentée par les bâtiments collectifs en R+4+Combles aménagés implantés autour de la place Louis Loucher, couverts par des toits en pente, et l'innovation moderniste des autres bâtiments collectifs en R+4 et de l'ensemble des pavillons individuels en brique apparente en R+1, couverts de toits terrasses. L'ensemble a pourtant été construit dans un laps de temps très ramassé.

La morphologie du quartier trouve son unité dans le pittoresque du réseau de sentes et de closes qui irriguent les différents îlots de la Cité-Jardins.

### III.2. Règles spécifiques à la sous-zone UBcj

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la Cité Jardins :

- hauteur et implantation en concordance avec les bâtiments de la Cité Jardins ;
- aspects, matériaux dans l'esprit de l'existant ;
- aménagement extérieur dans le respect de la Cité Jardins.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone dense et mixte le long des axes structurants

*La zone UC inclut une sous-zone UCp correspondant à l'îlot situé le long de l'avenue de la République face à la Cité-Jardins.*

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### I.1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'industrie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

### I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ;
- la création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

### I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des avenues Roger Salengro et du Général de Gaulle, les constructions devront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie), hors respirations urbaines.

Partout ailleurs, les constructions devront être édifiées en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

## **II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait desdites limites.

Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

## **II.3. Emprise au sol des constructions**

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service », ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol peut être portée à 80%, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

## **II.4. Hauteur des constructions**

Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiqués au plan de zonage:

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 25 mètres à l'égout et 26 mètres à l'acrotère, avec 8 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 6 niveaux + C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

- Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres à l'égout et 15 mètres à l'acrotère, avec 5 niveaux maximum, soit R+3+C/A.

En dehors des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » le long des avenues Roger Salengro et Général de Gaulle :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 7 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 5 + C/A.



Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

- Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres à l'égout et 15 mètres à l'acrotère, avec 5 niveaux maximum, soit R+3+C/A.

Partout ailleurs :

La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres à l'égout et 15 mètres à l'acrotère, avec 5 niveaux maximum, soit R+3+C/A.

## II.6. Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.

## III. Règles adaptées à la sous-zone UCp

### III.1. Contexte

L'avenue de la République :

Ce court linéaire présente une section urbaine composée de petits bâtiments implantés à l'alignement et sur les limites séparatives d'étroites parcelles. Ces petites unités foncières abritent des bâtiments généralement à un étage, composé d'un rez-de-chaussée à destination de commerces, d'un étage à destination d'habitation lié au bail commercial et couvert par des toits en pente dont la ligne de faîtage est indifféremment parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.

Ce front urbain fait face à un linéaire important des bâtiments collectifs d'habitation de la Cité-Jardins, inscrits dans le mouvement moderne. Composées de quatre étages sur rez-de-chaussée, couverts par un toit-terrasse, les façades sont construites en briques recouvertes d'enduit projeté sur les étages courants, et couronnées par le dernier étage en brique apparente. Le rythme horizontal de ce linéaire est en confrontation avec le rythme vertical serré des petites maisons de l'avenue de la République.

### III.2. Règles spécifiques à la sous-zone UCp

Toute construction neuve ou extension ou amélioration sera soumise au respect des caractéristiques patrimoniales de la Cité Jardins :

- hauteur en concordance avec les bâtiments de la Cité Jardins situés en face ;
- maintien d'un front bâti continu.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone de densité moyenne (habitat intermédiaire)

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*





## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### I.1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'industrie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

### I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ;
- la création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

### I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions devront être édifiées en recul de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

## II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

## II.4. Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions à destination de logement, les constructions à destination de « Commerces et activités de service » ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

## II.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout et 13 mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux maximum, soit R+2+C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

## II.6. Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021





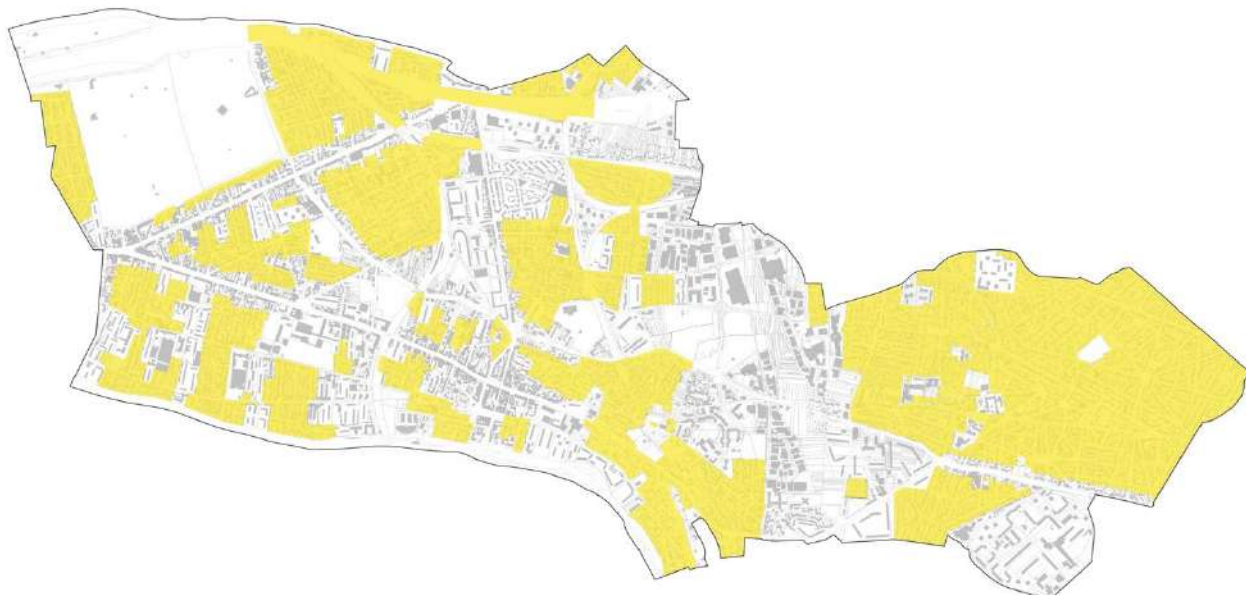
## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Zone à dominante d'habitat individuel

*La zone UP inclut une sous-zone UPc correspondant au quartier de Coeuilly et une sous-zone UP\* correspondant au secteur des Coteaux.*

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent :*

- être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Centre-Ville (Pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU).





## **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **I.1. Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'industrie ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cette interdiction ne s'applique pas aux établissements existants ;
- les « autres équipements recevant du public » ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

### **I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits**

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- toute nouvelle construction en UP\* ;
- les garages et carrosseries automobiles ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ;
- la création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement aérien au-delà de la bande des 20 mètres.

### **I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

En UP\*, sont autorisées les extensions limitées dans le cadre de l'amélioration des constructions existantes.

Sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, les extensions :

- des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale existants à la date d'approbation du PLU ;
- des salles d'art et de spectacles existantes à la date d'approbation du PLU.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions devront être implantées dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement (actuel ou futur).

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, toute construction ou infrastructure est interdite.

Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiquées au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

En dehors de ces « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration », les constructions devront être implantées en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Ces dispositions générales pourront être modifiées pour permettre l'amélioration des constructions existantes, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement (actuel ou futur), et ayant fait l'objet d'une autorisation administrative.

### II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UP, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

En zone UPc, les constructions pourront s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales maximum.

Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 2,5 mètres.

Aucun percement de façade ne sera autorisé à moins de 5 mètres des limites.

### II.3. Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions à destination de logement, pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service » ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, l'emprise au sol du rez-de-chaussée peut être portée à 80%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

## **II.4. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder respectivement 7 mètres à l'égout et 10 mètres à l'acrotère ou au faitage, soit R+1+C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée, sont autorisés, sur la partie qui dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension : fermetures de loggias, extension modérée...

## **II.5. Coefficient de biotope**

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,5.



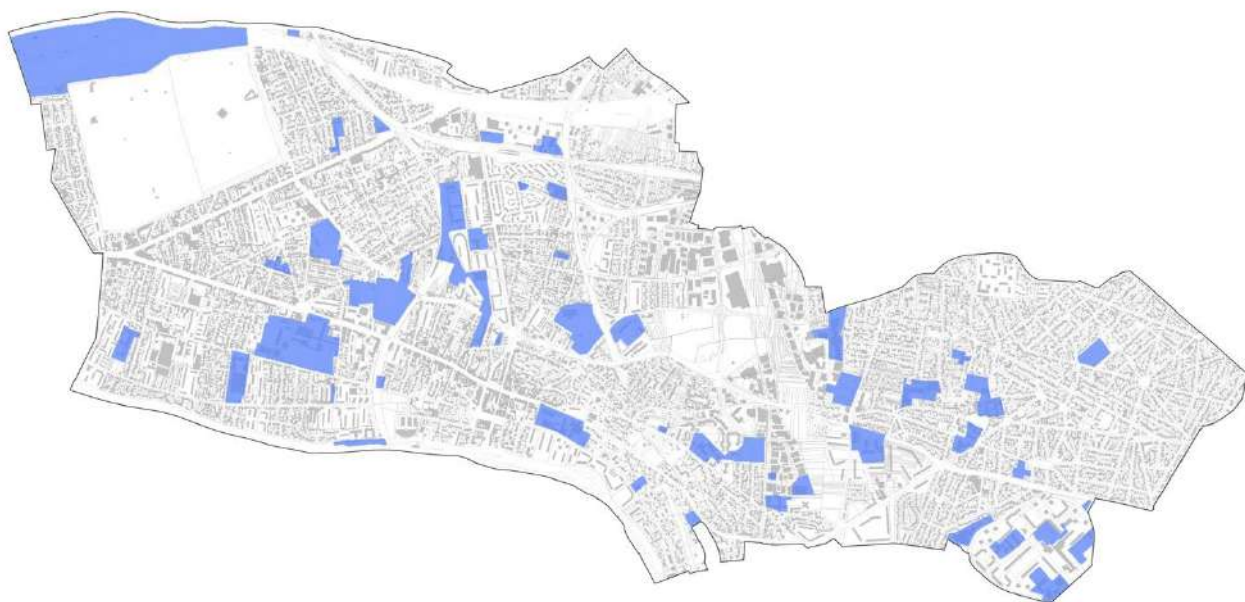
Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Zone dédiée aux grands équipements

*La zone UL inclut une sous-zone ULt dédiée aux activités de tourisme et de loisirs.*

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



## **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **I.1. Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation (sauf si strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des équipements) ;
- l'industrie ;
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires hors installations nécessaires à la géothermie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

### **I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits**

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles liées à la géothermie.

### **I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

- Les commerces et activités de service liés aux loisirs et au tourisme, dans les zones ULt exclusivement ;
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme, dans les zones ULt exclusivement ;
- Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme, dans les zones ULt exclusivement.

## **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

L'implantation des constructions se fera avec une double exigence, celle de s'intégrer dans le tissu environnant et celle de la visibilité (mise en scène) de l'équipement.

## **II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation sera en cohérence avec les règles d'implantation de (s) la zone(s) alentours et la nature de l'équipement.

## **II.3. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

## **II.4. Hauteur des constructions**

Les hauteurs seront en harmonie avec les règles de(s) la zone(s) alentours et la nature de l'équipement.

## **II.5. Coefficient de biotope**

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3. Toutefois, il pourra être autre en fonction de la nature de l'équipement.





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

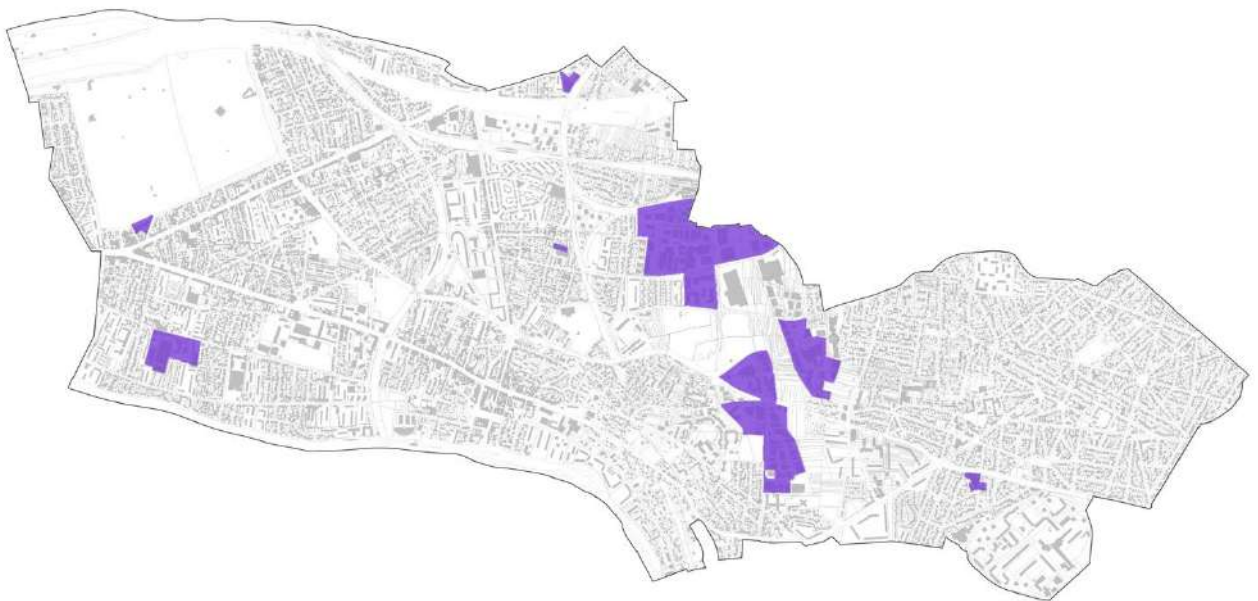


Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Zone dédiée aux activités économiques

*En sus du présent règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **I.1. Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- les établissements d'enseignement ;
- les constructions à usage d'habitation (sauf si strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des équipements).

### **I.2. Usages des sols et natures d'activité interdits**

Sont interdits les usages et natures d'activité suivants :

- la création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

## **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions devront être édifiées en recul de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

### **II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait desdites limites.

Les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.

### **II.4. Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **II.4. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 21 mètres.

Sur les parties de terrains en limite avec les zones UP, UP\* et UPc, dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, la hauteur est limitée à 15 mètres, afin d'assurer une transition.

## **II.5. Coefficient de biotope**

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.





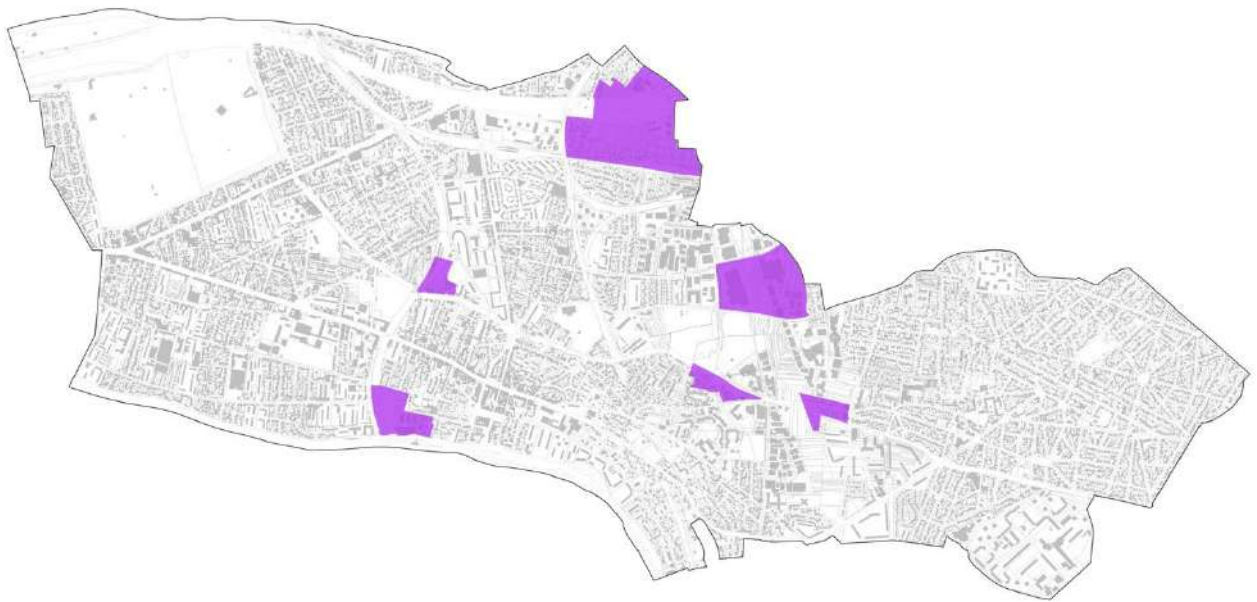


## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFa

*Zone mixte à dominante d'activités économiques*

*Les constructions nouvelles doivent :*

- être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- être compatibles avec les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « OAP n°1 : Revitaliser le centre-ville, retisser une centralité » et « OAP n°2 : Aménager la friche de l'ex-Voie de desserte orientale (VDO) et valoriser ses abords » (Pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU).





Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



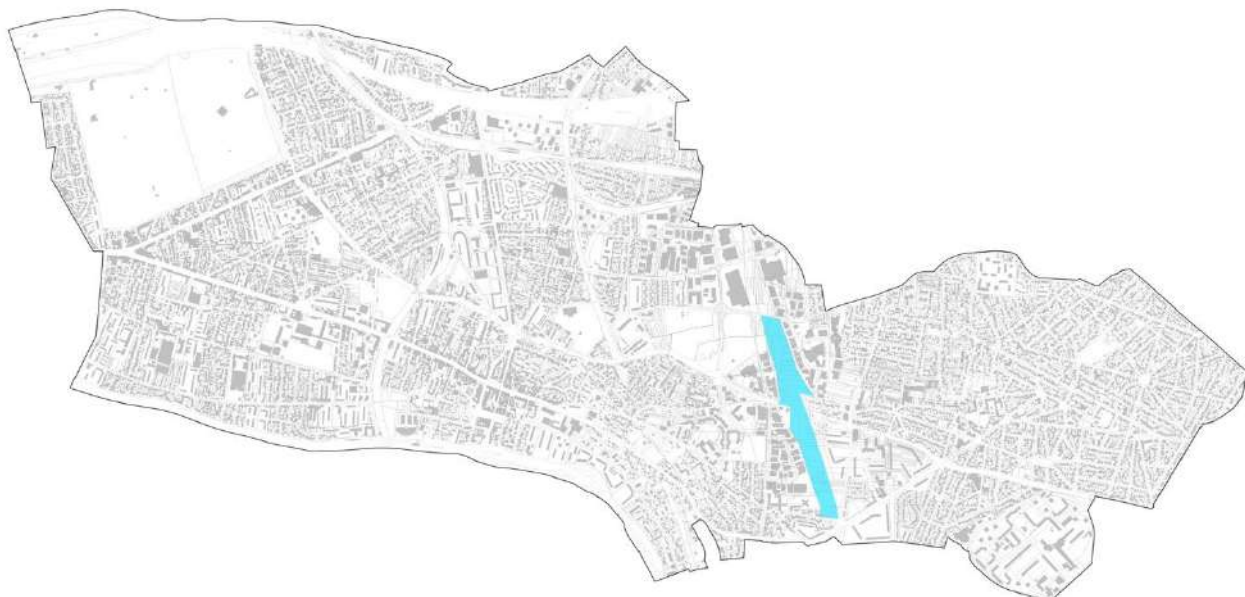
Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUFa

*Zone à urbaniser de caractère mixte, à dominante d'activités économiques*

*Les constructions nouvelles doivent :*

- être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- être compatibles avec les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « OAP n°2 : Aménager la friche de l'ex-Voie de desserte orientale (VDO) et valoriser ses abords » (Pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU).









## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

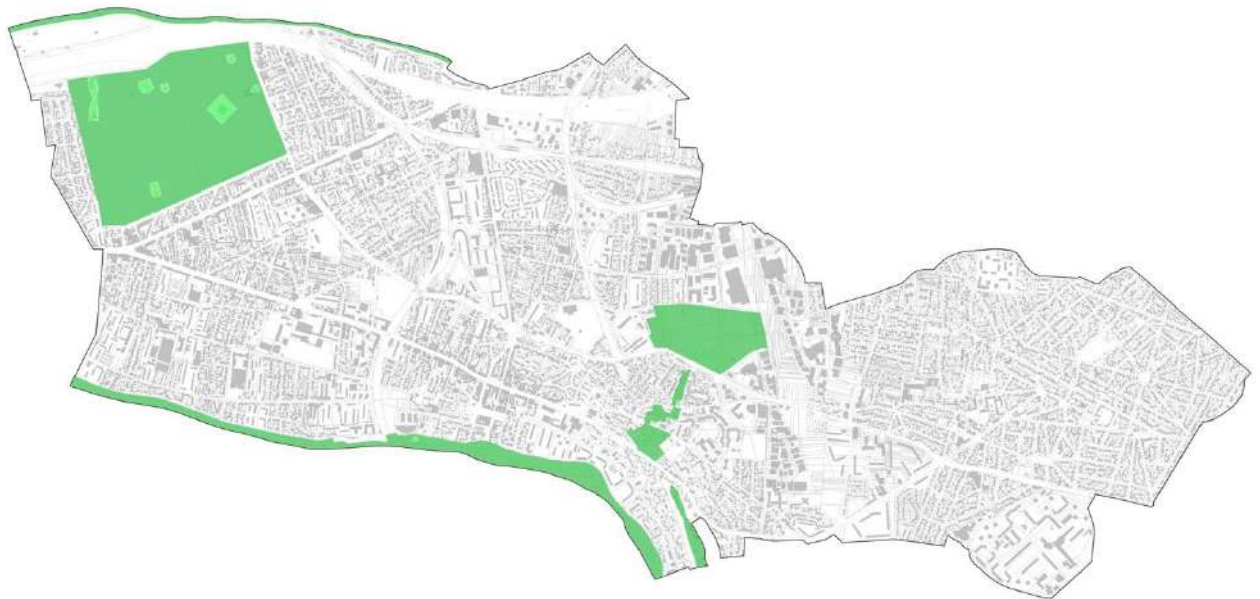


Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Zone naturelle

*La zone N inclut une sous-zone N\* correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.*





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## **I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **I.1. Destinations et sous-destinations interdites**

Toutes les constructions sont interdites, sauf :

- les constructions nécessaires aux aménagements du pont de Nogent-sur-Marne ;
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- en N\*.

### **I.3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Dans la sous-zone N\* uniquement, sont autorisées de façon limitée les destinations nécessaires au fonctionnement des zones N environnantes :

- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Dans la sous-zone N\* uniquement, l'implantation se fera avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

### **II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la sous-zone N\* uniquement, les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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.

Ces dispositions générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- si la nature de la construction le nécessite expressément.

### **II.3. Hauteur des constructions**

Dans la sous-zone N\* uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

### **II.4. Coefficient de biotope**

Dans la sous-zone N\* uniquement, le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.

## **III. Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris**

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express (ligne 15 Sud et ligne 15 Est).

### **III.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

### **III.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

### **III.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **III.4. Emprise au sol des constructions**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### **III.5. Hauteur des constructions**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### **III.6. Coefficient de biotope**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

### **III.7. Plantations, espaces verts et paysagers**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

### **III.8. Stationnement**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021





## ANNEXE 1 : LEXIQUE

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

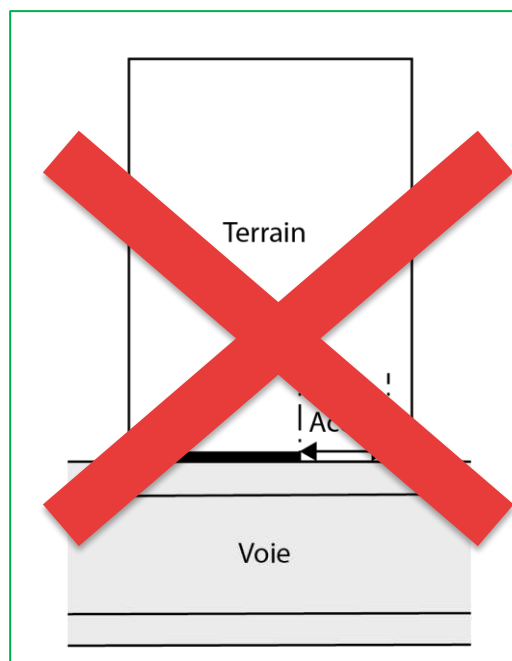


Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

## ANNEXE 1 : LEXIQUE

### Accès :

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



### Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

### Activité :

La notion d' « activité », lorsqu'elle est mentionnée dans le présent règlement, regroupe les destinations suivantes : « Commerce et activité de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

### Alignement :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle entre le domaine à usage public et le domaine à usage privé. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement ou de création de voie prévus, matérialisé sur le plan de zonage ou sur les plans de référence des opérations d'aménagement.

### **Amélioration des constructions existantes :**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m<sup>2</sup> et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

### **Arbre de grand développement :**

Un arbre feuillu ou un conifère à grand développement est un sujet choisi parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte. Ces arbres sont à planter dans un volume de terre végétale ayant une surface de 9m<sup>2</sup> minimum répartie régulièrement autour du tronc, et, en ce qui concerne les plantations sur dalle, dans une profondeur de 1,50 m non compris la couche drainante.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

### **Arbre de haute tige :**

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes. Parmi les arbres à haute tige, on trouve les arbres remarquables, c.-à-d. ceux qui présentent un intérêt esthétique, paysager, historique, botanique, qui font l'objet d'un recensement par les services régionaux des Monuments et Sites et qui peuvent, éventuellement, être repris sur la liste de sauvegarde ou faire partie d'un périmètre de protection.

### **Attique :**

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction, couvert(s) par un toit terrasse, dont une ou plusieurs façades sont implantées avec un recul supplémentaire de 1,40m par rapport à la distance minimale d'implantation exigée aux dispositions II.1. de chaque zone.

### **Axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration :**

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

#### **Bâtiment annexe ou construction annexe :**

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- Être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelle...
- Ne pas être contiguë à une construction principale

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un auvent ou un porche ou un autre dispositif n'est pas considéré comme une annexe.

#### **Balcon :**

Plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade.

#### **Bande de 20m de profondeur**

Le présent règlement fait régulièrement référence à une bande de 20m de profondeur dans ces articles réglementant l'implantation ou la hauteur des constructions autorisées.

La profondeur de 20m est calculée par rapport à l'alignement, actuel ou futur. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, la bande constructible est définie par rapport à l'alignement de toutes les voies desservant le terrain.

#### **Clôture :**

Elle constitue une « barrière » construite qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

#### **Coefficient de biotope :**

Il s'agit d'une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ».

L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...).

Sous cette forme, le coefficient de biotope fait bénéficier le territoire d'une certaine souplesse : il est adapté à chaque type de zones (0,30 en centre-ville et dans les zones d'activité, 0,40 pour les grands axes, 0,50 pour les zones résidentielles et pavillonnaires et 0,30 pour les équipements publics...) et devenir ainsi une norme d'écologie minimale.

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

**(1) le bonus** lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000m<sup>2</sup> sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3m<sup>3</sup> bénéficiera de 100m<sup>2</sup> de surface écoaménageable ;

**(2) le coefficient de pondération** s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m<sup>2</sup> :

$$(\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + (\text{surface de type C} \times \text{coefficient C}) + \dots + (\text{surface de type F} \times \text{coefficient F})$$

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m<sup>2</sup>, un espace de pleine terre de 100m<sup>2</sup> et une mare de 20m<sup>2</sup> bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2)+(100x1)+(20x2) = 160m<sup>2</sup>

**(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens** crée également un **bonus de surface écoaménageable**.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (1x5)+(1x10)+(5x1)+(10x1) = 30m<sup>2</sup>

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3). Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290m<sup>2</sup>.

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
<b>A1 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est compris entre 1 et 3m<sup>3</sup> et à condition qu'ils permettent la récupération et la</b>	Bonus (Bo) : 0,1  <i>Nota : il s'agit ici non de coefficient de pondération, mais de bonus. Toute cuve</i>

réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	<i>entre 1m<sup>3</sup> et 3m<sup>3</sup> génère des bonus de 0,1 fois la taille de la parcelle</i>
<b>A2</b> – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est supérieur à 3m <sup>3</sup> et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,2 <i>Nota : idem ibid.</i>
<b>B</b> – Façade végétalisée	CP : 0,2
<b>C</b> – Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois...)	CP : 0,3
<b>D1</b> – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat < 40cm	CP : 0,3
<b>D2</b> – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,5
<b>D3</b> – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse répartie de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au minimum 30% de la superficie avec une épaisseur végétale ≥ 80cm</li> <li>- au maximum 70% de la superficie avec une épaisseur de terre végétale &lt; 40cm</li> </ul>	CP : 0,5 sur la totalité de surface
<b>D4</b> - Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
<b>E</b> – Espaces de pleine terre	CP : 1
<b>F</b> - Noue	CP : 2
<b>G</b> - Mare	CP : 2

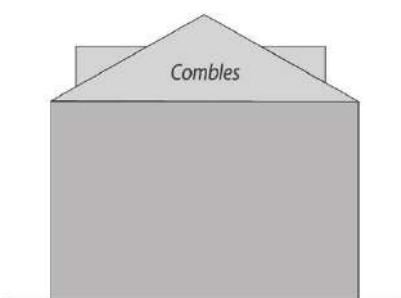
Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface écoaménageable (SEA, m <sup>2</sup> )
<b>H1</b> – Arbre de haute tige (au moins 4m de haut à l'âge adulte)	5m <sup>2</sup>
<b>H2</b> – Arbre de grand développement (au moins 15m de haut à l'âge adulte)	10m <sup>2</sup>
<b>I1</b> – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1m <sup>2</sup>

**I2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions**

1m<sup>2</sup>

### **Combles :**

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture en pente, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



### **Cône de vue :**

Indique des perspectives particulièrement intéressantes à conserver et mettre en valeur. Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments de paysage localisés dans un champ visuel à partir d'un point d'observation particulier. L'ouverture visuelle s'étend dans deux dimensions, en largeur et en hauteur.

### **Cote NGF :**

Niveau Général de la France : mesure des hauteurs définies par l'IGN<sup>1</sup> à partir du niveau de la mer.

### **Destinations et sous-destinations :**

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. L'arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des sous-destinations.

Le détail des destinations et sous-destinations des constructions figure dans les tableaux ci-après.

Dans le présent règlement, les dispositions applicables au commerce de détail le sont également à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services.

<sup>1</sup> Institut Géographique National



Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principale, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes...
	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

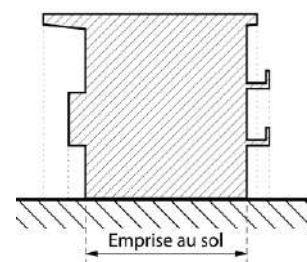
Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Emplacements réservés :**

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

### **Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à l'implantation du bâtiment sur l'ensemble, non compris les éléments en saillie et débord par rapport au gros oeuvre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.).



Nota : les murs de clôture et de soutènement ne constituent pas d'emprise au sol.

### **Espaces de pleine terre**

Les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

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

**Espaces paysagers remarquables à protéger ou à mettre en valeur :**

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

**Extension :**

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle et par augmentation des surfaces de plancher.

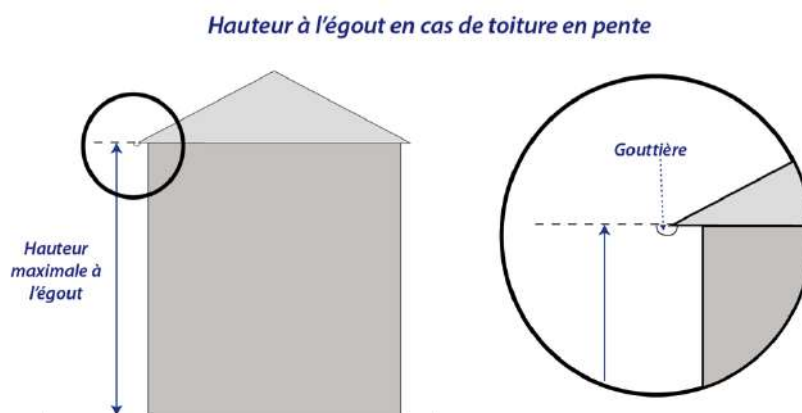
**Façade :**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. Un pignon est une façade.

**Hauteur :**

*Hauteur à l'égout du toit dans le cas de toiture en pente :*

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :



### Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :



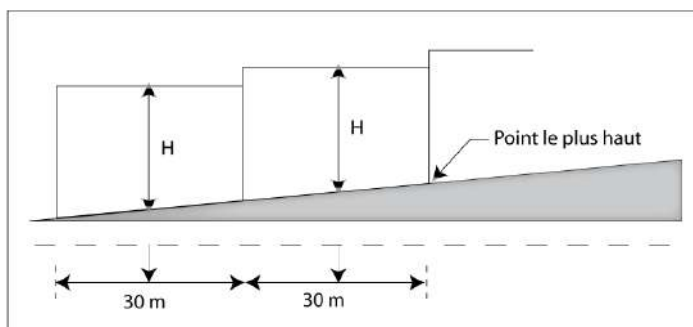
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation...),

Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

*Calcul de la hauteur en cas de terrains en pente*

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



**Implantation** : disposition d'un bâtiment sur un terrain donné. L'implantation se définit par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives.

### Installations classées :

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre I<sup>er</sup> du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### Ligne d'implantation à l'alignement obligatoire :

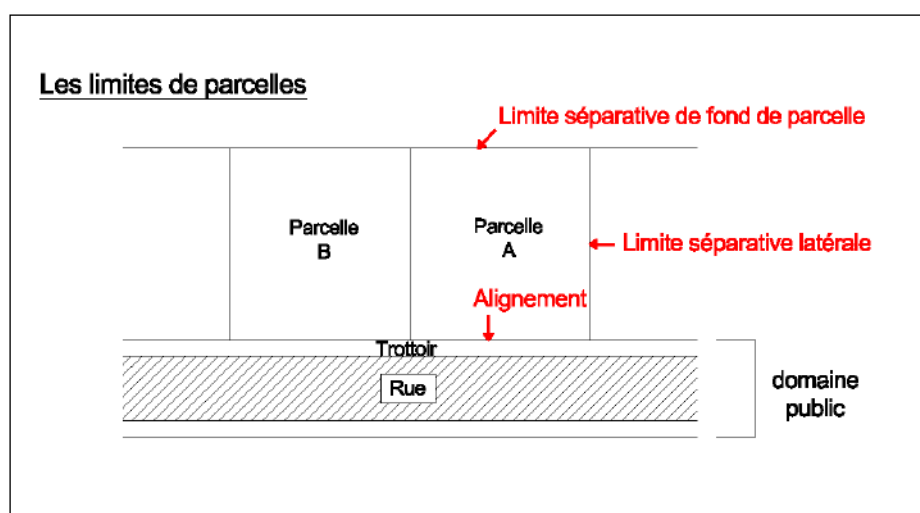
Les documents graphiques identifient des lignes d'implantation à l'alignement obligatoire. Le long de ces lignes, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



### **Mezzanine :**

Une mezzanine ou entre-sol est un étage intermédiaire entre deux grands étages ou un espace généralement bordé par un garde-corps et en surplomb.  
La surface créée par la mezzanine ne doit pas représenter plus de 30% de la surface du logement et ne constitue, alors, pas un niveau.

### **Mouvement de façade :**

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

### **Niveau :**

Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

Dans le présent règlement, le dernier niveau peut être :

- soit en combles (C) en cas de toiture en pente, dans ce cas, l'étage n'est pas droit, mais compte quand même pour un niveau ;
- soit en attique (A) en l'absence de toiture en pente.

Dans les zones couvertes par le PPRI, le niveau R est celui juste au-dessus de la cote des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

Dans le cas des terrains en pente, le niveau R correspondra au niveau des accès principaux de chaque construction.

### **Noue :**

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

### **Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local :**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction du domaine public.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

#### **Respiration urbaine :**

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, ...), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul ...).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

#### **Retrait des constructions :**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

#### **Sous-sol :**

Niveau de la construction enfoui totalement ou majoritairement au-dessous de la surface du sol. La hauteur du sous-sol est mesurée du plancher bas du sous-sol au plancher bas du rez-de-chaussée.

Un sous-sol sera considéré comme un niveau si son élévation au dessus du niveau du terrain naturel est égale ou supérieure à la moitié de sa hauteur.

Un sous-sol ne peut pas être affecté à un usage d'habitation.

#### **Surface écoaménageable :**

Voir Coefficient de biotope.

#### **Terrain naturel :**

C'est le niveau du terrain pris comme référence pour le calcul de la hauteur d'une construction. Le terrain naturel désigne la partie superficielle d'un terrain à l'état brut, dont le niveau d'origine n'a pas encore été modifié, ou avant modification par des ouvrages de terrassement, de déblaiement ou de remblaiement ultérieurs.

SOL EXISTANT : désigne la partie superficielle d'un terrain dont le niveau d'origine a déjà été modifié à l'occasion de travaux d'aménagement, de déblaiement ou de remblaiement.

#### **Voie :**

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace à usage public affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de



passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens du paragraphe « *II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation* » du règlement de zone.

Il en est de même des voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLU.

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles (cf. III.1.) sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au sens de l'article II.1. de chaque zone.





## ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Localisation	DESTINATION	EMPRISE	BENEFICIAIRE
1	Avenue Maurice Berteaux – RD 33 <sup>E</sup> angle avenue Beauséjour et Maurice Berteaux	Elargissement de la voie à 16m		DEPARTEMENT
2	Charles Floquet – RD 3	Elargissement de la voie à 30m		DEPARTEMENT
3	Rue de Verdun	Elargissement de la voie à 12m		COMMUNE
4	Sentier des Ratraits	Elargissement de la voie à 8m		COMMUNE
5	Sentier des Bas Bonne Eau	Elargissement de la voie à 5 et 6m		COMMUNE
6	Rue Mattéoti	Elargissement de la voie à 12m		COMMUNE
7	Rue du Cimetière	Elargissement de la voie à 14,60m		COMMUNE
8	Aménagements du Pont de Nogent-sur-Marne	Création de deux giratoires et voies d'insertion	11 668m <sup>2</sup>	ETAT
9	Rue Marcel Paul / ex-VDO	Extension CTM / chaufferie géothermie	18 082m <sup>2</sup>	COMMUNE/SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE GEOTHERMIE
10	Ex-VDO	Création d'un boulevard urbain avec carrefours et TCSP (Altival)	70 870 m <sup>2</sup>	DEPARTEMENT
11	Chemin des Mogatons / ex-VDO	Création de voirie	564m <sup>2</sup>	COMMUNE
12	Rue du professeur Milliez / ex-VDO	Création de voirie	322m <sup>2</sup>	COMMUNE
13	Rue du marché Rollay / ex-VDO	Création de voirie	442m <sup>2</sup>	COMMUNE
14	Rue du marché Rollay / rond-point Henri-Marie le Boursicaud	Création de voirie	290m <sup>2</sup>	COMMUNE
15	Avenue Carnot/Rue du Marché / Rue de Verdun	Elargissement de voirie	709m <sup>2</sup>	COMMUNE





## ANNEXE 3 : PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021





## ANNEXE 3 : PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

Type architectural	Adresse	Quartier		Extension	Démolition totale	Démolition partielle	Surélévation
Grande demeure	2 rue du Bois Juliette	Plateau	Restauré		non		non
Villa bourgeoise	183 rue Aristide Briand	Planté-Curie	Rénovation		non		non
Maison individuelle	7 sentier des Larris	Coteaux	Bon		non		
Grande demeure	57-59 rue Jean Allemane	Planté-Curie	Bon		non		non
Grande demeure	9 rue Joséphine de Beauharnais	Centre-ville	Bon	non	non	non	non
Grande demeure	13 rue des Hauts-Perreux	Plateau	Bon		non		non
Grande demeure	88 avenue Marx Dormoy	Coteaux	Bon		non		non
Grande demeure	19 rue du Monument	Centre-ville	Bon		non		
Grande demeure	50 rue du Monument	Coteaux	Bon		non		non
Grande demeure	53-55 rue de Musselburgh	Coteaux	Bon		non		non
Grande demeure	15 rue de la Prévoyance	Le Maroc	Bon		non		non
Grande demeure	206 boulevard de Stalingrad	Le Tremblay	Bon		non		non
Grande demeure	214 boulevard de Stalingrad	Le Tremblay	Bon		non		non
Grande demeure	220 boulevard de Stalingrad	Le Tremblay	Bon		non		non
Villa bourgeoise	4 rue Arthur Adamov	Planté-Curie	Bon		non		non
Villa bourgeoise	14 rue Arthur Adamov	Planté-Curie	Bon		non		non
Villa bourgeoise	40 rue Jean Allemane	Planté-Curie	Bon		non	non	non
Villa bourgeoise	17 rue de la Prévoyance	Le Maroc	Bon		non		non
Maison de villégiature	25 rue Albert Darmon	Plateau	Bon		non		
Maison de villégiature	148 avenue du Général de Gaulle	Planté	Bon		non		
Maison de villégiature	23 rue de la Fédération	Village Parisien	Bon		non		non
Maison de villégiature	36 boulevard Gabriel Péri	Planté-Curie	Bon		non		non
Maison de villégiature	3 rue Jean Allemane	Planté	Bon		non		non
Maison de villégiature	70 quai Lucie	Le Tremblay	Bon		non		
Maison de villégiature	9 rue des Nations	Village Parisien	Bon		non		non
Maison de villégiature	1 rue de la Prairie	Centre-ville	Bon		non		non
Maison individuelle	44-46 allée Watteau	Le Tremblay	Bon	non	non	non	non
Immeuble collectif	242 boulevard de Stalingrad	Le Tremblay	Bon	non	non		
Équipement public	12 rue du Cimetière	Planté	Bon	non	non	non	non
Équipement public	2 rue Paul Bert	Coeuilly-Perroquets	Bon		non		non
Équipement public	25 avenue Roger Salengro	Planté	Bon		non		
Ensemble urbain	Cités-jardins de Champigny	Cités-jardins	Bon	non	non	non	non
Ensemble urbain	Bourg Ancien	Centre-ville	Bon		non		
Séquence urbaine	Rue Guittard et rue Juliette de Wils	Centre-ville	Bon		non		
Patrimoine industriel	Fours à Chaux	Quatre-Cités	Bon	non	non	non	non
Séquence urbaine	Rues de Musselburgh et de la Marne	Centre-ville	Bon		non		



### **Grandes demeures**

2 rue du Bois Juliette  
57-59 rue Jean Allemane  
9 rue Joséphine de Beauharnais  
13 rue des Hauts Perreux  
88 rue Marx Dormoy  
108 rue Marx  
19 rue du Monument  
50 rue du Monument  
53-55 rue Musselburgh  
15 rue de la Prévoyance  
206 boulevard de Stalingrad  
214 boulevard de Stalingrad  
220 boulevard de Stalingrad

### **Villas bourgeoises**

183 rue Aristide Briand  
4 rue Arthur Adamov  
14 rue Arthur Adamov  
40 rue Jean Allemane  
17 rue de la Prévoyance

### **Maisons de villégiature**

25 rue Albert Darmont  
148 avenue Général de Gaulle  
23 rue de la Fédération  
36 boulevard Gabriel Péri  
3 rue Jean Allemane  
70 quai Lucie  
9 rue des Nations  
1 rue de la Prairie

### **Maisons individuelles**

7 sentier des Larris - 32 avenue Marx Dormoy  
44-46 allé Watteau

### **Equipements publics**

12 rue Cimetière  
Groupe scolaire Romain Rolland, 2 rue Paul  
25 avenue Roger Salengro

### **Séquence urbaine**

Rue Guittard – Rue Juliette de Wils  
Rue de Musselburgh – rue de la Marne

### **Ensembles urbains protégés par un zonage spécifique**

Cités-jardins de Champigny  
Bourg ancien

### **Patrimoine industriel**

Fours à chaux



**Grandes demeures**



11 Rue du Bois Juliette

?



?

?

?

?

?

?

?

?



57-59 Rue Jean Allemane

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



9 Rue Joséphine de Beauharnais

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

2 2 2 2 2 2  
2 2 2 2 2 2 2



13 rue des Hauts Perreux

2  
2  
2  
2  
2  
2  
2

2  
2



88 rue Marx Dormoy

2  
2  
2  
2  
2  
2  
2

2 2 2 2 2 2 2 2

108 avenue Marx Dormoy



2  
2  
2

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?

?



?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



19 Rue du Monument

50 Rue du Monument



?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?

?



53-55 Rue Musselburgh

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



15 Rue de la Prévoyance

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



206 Boulevard de Stalingrad



?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



?

?



214 Boulevard Stalingrad

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

?



220 Boulevard Stalingrad

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

**Villas Bourgeoises**



183 Rue Aristide Briand

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?

?



?

4 Rue Arthur Adamov

?

?

?

?

?

?

?

?

14 Rue Arthur Adamov

?



?

?



?

?

?

?

?

?

40 Rue Jean Allemane

?

?

?

?

?

?

?



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?

?



17 Rue de la Prévoyance ?

?

?

?

?

?

?

?

?

**Maisons de villégiature ?**

?



25 Rue Albert Darmont ?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



148 Avenue Général de Gaulle ?

?

?

?

?

?

?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?

?

?



23 Rue de la Fédération

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



36 Boulevard Gabriel Péri

?

?

?

?

?

?

?

?

?



3 Rue Jean Allemane

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?

?



70 Quai Lucie

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

?



9 Rue des Nations

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

?



1 Rue de la Prairie

- ?
- ?
- ?
- ?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

**Maison individuelle**

---



7 sentier des Larris – 32 rue Marx Dormoy

---

44 allée Watteau



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

**Immeuble collectif**



242 Boulevard de Stalingrad

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

**Equipement public**



?

12 Rue du Cimetière



- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

?



Groupe scolaire Romain Rolland 77772 Rue Paul Bert

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?

?

?

?

?

?

?

?

?

?

?



?

?

?

25 Avenue Roger Salengro



?

?

?

?

?

?

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021



**Séquence urbaine**

Rue Juliette de Wils



Rue Guittard



Accusé de réception en préfecture  
 094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
 Date de télétransmission : 01/07/2021  
 Date de réception préfecture : 01/07/2021

Rues de Musselburgh et de la Marne



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

**Ensembles urbains protégés par un zonage spécifique**



Cités – jardins de Champigny



**Bourg ancien**



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

**Fours à chaux**



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210629-DC2021-85-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

