



*Commune d'Ablon-sur-Seine*

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

### Pièce 4 – Modification du règlement



Dossier mis à disposition du public  
du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil territorial  
du 21 décembre 2019

# Titre I relatif aux dispositions générales

## Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ablon-sur-Seine.

## Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans le dossier « Annexes » du présent PLU ;
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé (ZAD),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.
4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands.



### Article 3 – Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le document graphique. Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les sentes à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée de deux secteurs UAa et UAb ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, composée de deux secteurs UBa et UBb ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC.

3. - La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone AU.

4. - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

- la zone N.



Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur seize articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement\* de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.





## Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

## Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles définies à l'article R. 111-27 qui ne sont pas applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

### **« Article R111-2**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

**« Article R111-4** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

#### **« Article R111-21**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »*

### **Article 7 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement**

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir. Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable. C'est la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis. Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du Code de l'Urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

#### **7.1 Principe général**

Le Code de l'Urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions – Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

#### **7.2 Clôtures et permis de démolir**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme :

- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les permis de démolir sont soumis à autorisation préalable en vertu de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme :

- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.



### **7.3 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager**

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme.

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'Urbanisme.

## **Article 8 – Risques et nuisances**

### **8.1 Risque d'inondation**

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et révisé le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal en tant que servitude d'utilité publique.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **8.2 Risque de mouvements de terrain**

Un plan de prévention de risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne a été approuvé » le 21 novembre 2018.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.



### **8.3 Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB)**

Un plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome d'Orly a été approuvé le 21 décembre 2012. Il concerne une partie du territoire communal.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières s'ajoutant au règlement de zone.

### **8.4 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 précisent pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires existantes et futures) :

- le classement dans une des cinq catégories,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter au document graphique et respecter les dispositions présentées dans le dossier « Annexes ».

### **Article 9 – Stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et stationnement des logements dans le périmètre des 500 m autour des gares**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation. Cette obligation est ramenée à 0,5 aire de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.





L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher\* existante avant le commencement des travaux.

En application de l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme d'application immédiate, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, autres que les établissements d'hébergement pour personnes âgées ou les résidences universitaires susmentionnés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### **Article 10 – Lexique**

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre V du présent règlement.

### **Article 11 - Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques et des espèces invasives**

Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VI du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France est présentée au titre VII, dont la plantation est vivement déconseillée et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.



## Titre II relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA

*La zone UA correspond au centre-ville d'Ablon-sur-Seine : c'est une zone de centralité et de renouvellement urbain. La zone UA est composée de deux secteurs : UAa et UAb. Elle contient des secteurs en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application du a) de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre des quartiers exposés :*

*- à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;*

*et/ou*

*- à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L. 112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.*

### **Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

Les constructions destinées à l'industrie\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

L'implantation d'antenne relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles, autour des équipements publics et ceux recevant des enfants

Les dépôts de stockage et de traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux, de ferrailles, des véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit



## Article UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées au commerce\* à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et :

- que leur surface de plancher\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup> par local commercial,
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement\* et l'extension\* des installations classées\* existantes, à condition que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les constructions dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux annexés au PLU.

### ***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme***

Tout aménagement\* ou extension\* des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Toute restauration de clôture à condition de préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.



***Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :***

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers.

***Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :***

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

***Dans les secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU) :***

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PEB en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols.

***Aux abords des voies\* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD32E, RD29, RD29E) :***

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies\* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

***Dispositions spécifiques à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :***

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements d'au-moins deux logements doivent comporter au moins 80% de logements de plus de 30 mètres carrés.



## Article UA.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement\* ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

### **2- Voirie**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Sentes protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, repérées au document graphique : Les cheminements piétonniers repérés au document graphique, sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

## Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.



## 2- Assainissement

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété.

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

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de régulation et de gestion des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Les eaux pluviales qui ne seront pas infiltrées ou réutilisées sur l'unité foncière\* seront rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau départemental devra être justifié et régulé selon un débit de fuite fixé à 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie de période de retour de 10 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.



### **3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **4- Collecte des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction autre que ceux destinés à l'habitation, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, et au-delà de trois logements inclus, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> pour 3 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m<sup>2</sup> par tranche de 10 logements supplémentaires, chaque tranche étant due.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions annexes.

### **Article UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé et sans objet.

### **Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Ces règles s'appliquent aux voies\* publiques et privées existantes ou projetées.

#### **Dans le secteur UAa :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction. Excepté sur la rue Foulon, où les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.



Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 mètre pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 mètres.

***Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Les constructions s'implanteront à une distance inchangée, ou avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement\* des voies\*.

***Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques à une distance au moins égale à l'épaisseur de l'espace paysager protégé.

**Dans le secteur UAb :**

Les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'aménagement\* ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement\*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible\* de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques. Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions\* inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible\*, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes\* à la construction principale n'excédant pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et 3 mètres de hauteur ;



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- Les piscines de plein air ;
- Les saillies et débords de façade, tels que les perrons, escaliers, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m, balcons, modénatures et marquises.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

### **Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

#### **Dans le secteur UAa :**

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée). Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès pleine.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

#### **Dans le secteur UAb :**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée). Elles s'implanteront en retrait par rapport aux autres limites séparatives\*. En cas de retrait des limites séparatives\*, la marge de recul\* sera d'au moins :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès pleine.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.





### **Dans l'ensemble de la zone :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative\*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront en limites séparatives\* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

### **Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera :

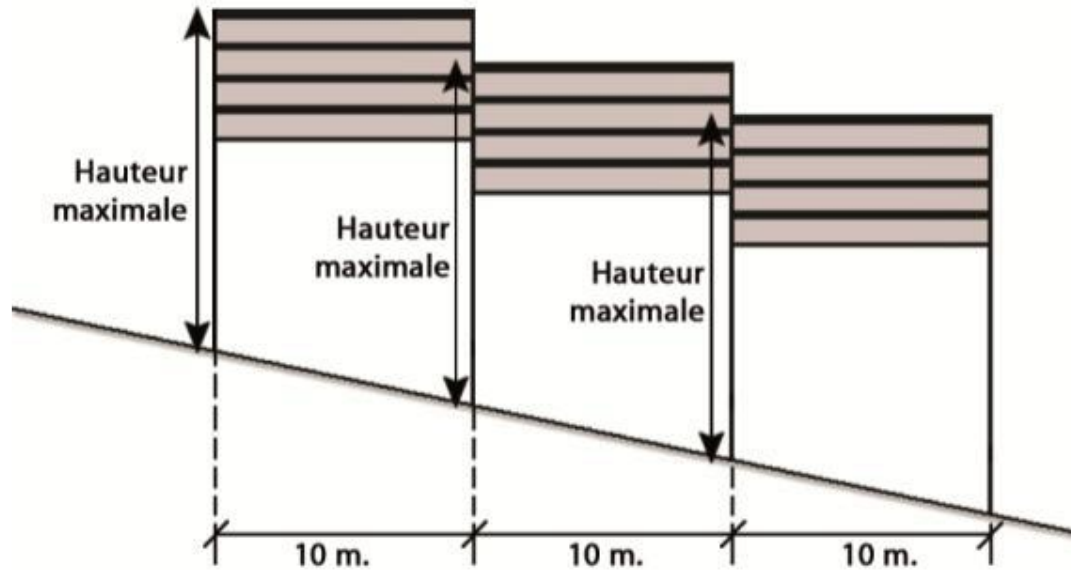
- Une distance égale à la hauteur à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou à l'égout en cas de toiture à pente du bâtiment le plus élevé ( $H=L$ ) si l'une des façades comprend des ouvertures,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou à l'égout en cas de toiture à pente du bâtiment le plus élevé ( $H/2=L$ ) si les façades sont aveugles.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les annexes\* à la construction principale s'implanteront à une distance d'au moins 3 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière\*. Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Pour les surfaces destinées au commerce\*, aux bureaux\* et à l'artisanat\*, l'emprise au sol\* peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière\* uniquement à rez-de-chaussée.



#### Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature n'excédera pas 50 % de la superficie de l'unité foncière\*. Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

#### Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édifices techniques exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.

#### Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 13 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou au faîtage\* en cas de toiture à faible pente (< 35°) ;
- 16 mètres à l'acrotère\* si le dernier étage est en retrait d'au moins 1,5 mètre.

#### Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 8 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou au faîtage\* en cas de toiture à faible pente (< 35°) ;
- 11 mètres à l'acrotère\* si le dernier étage est en retrait d'au moins 1,5 mètre.

***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable\* identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :***

La hauteur des constructions\* doit rester inchangée.

## Dans l'ensemble de la zone :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, etc. peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 ci-après.

## Article UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 – Principes généraux

Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en s'inscrivant dans le XXI<sup>ème</sup> siècle, en intégrant les objectifs du développement durable.

L'architecture souhaitée pour les nouvelles constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, et de couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et des matériaux.

Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec la façade existante.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.



**Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable\* identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries extérieures et les devantures ;
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toutes modénatures seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- les isolations thermiques par l'extérieur peuvent être interdites si elles dénaturent le traitement des façades.

## **2 – Les façades**

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures.

Les volets roulants et leurs caissons doivent être implantés harmonieusement à la façade.





Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les pare vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.

Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### **3 - Les toitures**

Les toitures inclinées peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (telles les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

#### **4 - Clôtures**

##### ***En bordure des voies\* et des espaces publics :***

Les clôtures sur voie devront comporter un mur bahut de 1/3 de la hauteur et seront surmontées d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres\* et espaces verts sur 2/3 de la hauteur. Les portails et portillons devront également être ajourés sur 2/3 de leur hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

##### ***En limite séparative :***

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

##### ***Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :***

Les clôtures devront tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajourements.

##### ***Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables\* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.



## 5 - Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles, ainsi que tout édicule technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

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





## Article UA.12 – STATIONNEMENT

### **1- Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans une aire collective en surface, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres





## 2- Nombre d'emplacements

Le calcul du nombre de place selon la norme sera arrondi au chiffre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour être comptabilisées, les places commandées ne devront excéder 10% du nombre d'emplacements.

### ***Constructions destinées à l'habitation\**** :

#### **Dans le secteur UAa :**

Pour les logements de plus de deux pièces, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Pour les logements T1 et T2, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

#### **Dans le secteur UAb :**

Il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination entraînant la création de logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> n'entraînant pas la création de logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants :

- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation, 1,5% de la surface de plancher\* dédiée à l'habitation\*.



Les surfaces dédiées au stationnement vélos ne pourront pas être d'une taille inférieure à 3 m².

***Constructions destinées aux bureaux\* :***

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément à la norme suivante : au moins 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher\* entamés.

***Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :***

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher\* entamés.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher\*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher\* entamés.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 1 m² ou 1 place pour 100 m² de surface de plancher\* entamés.

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

Pour les équipements publics\* : le nombre de places de stationnement véhicule et cycles devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public.

Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement pour les véhicules devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public. il sera créé en outre 1 place par tranche entamée de 4 personnes pouvant être accueillies (personnels et usagers inclus) dans l'établissement recevant du public.

Pour le stationnement des vélos, il sera exigé à minima pour les équipements suivants :

- 1,5 place par tranche entamée de 200 m² pour les équipements sportifs ;
- 1,5 place par tranche entamée de 12 élèves pour les établissements d'enseignement primaire ;
- 1,5 place par tranche entamée de 5 élèves pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur

## Article UA.13 - ESPACES LIBRES\*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

### **1 - Espaces libres\***

**Dans le secteur UAa :** Les espaces en pleine terre\* représenteront au moins 10% de l'unité foncière\*. Cette règle ne s'applique pas aux surfaces destinées au commerce\*, aux bureaux\* et à l'artisanat\*.

**Dans le secteur UAb :** Les espaces verts représenteront au moins 40% de l'unité foncière\*, dont 20% seront en pleine terre\*. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2 - Plantations**

#### ***Dans l'ensemble de la zone :***

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige\* par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes et en dehors de l'emprise au sol\* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre\* donnera lieu à une compensation en nature équivalente sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* par arbre abattu.

#### ***Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :***

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nature équivalente sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* par arbre abattu.

#### ***Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :***

Les arbres\* seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre et en nature équivalents.



## Article UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\*

Non réglementé et sans objet.

## Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont à privilégier et doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés ; les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier ;
- pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatives aux rejets des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés ;
- les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

## Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## Titre II relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB

*La zone UB concerne les quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle est composée de deux secteurs :*

- *UBa dans la vallée, au nord et à l'est du territoire communal ;*
- *UBb sur les coteaux moins denses, à l'ouest du territoire communal.*

*Elle couvre des quartiers exposés :*

- *à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;*

*et/ou*

- *à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.*

### **Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

Les constructions destinées à l'industrie\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

L'implantation d'antenne relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles, autour des équipements publics et ceux recevant des enfants

Les dépôts de stockage et de traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux, de ferrailles, des véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit



## Article UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées au commerce\* à condition :

- que leur surface de plancher\* n'excède pas 200 m²,
- qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher\*,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement\* et l'extension\* des installations classées\* existantes, à condition que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Toute construction dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière\* la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les constructions dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux annexés au PLU.

### ***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme***

Tout aménagement\* ou extension\* des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.



Toute restauration de clôture à condition de préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

***Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :***

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers.

***Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :***

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

***Dans les secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU) :***

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PEB en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols.



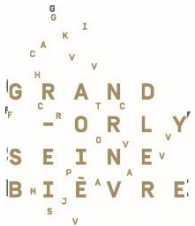


**Aux abords des voies\* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD32E, RD29, RD29E) :**

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies\* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**Dispositions spécifiques à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :**

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38 du code de l'urbanisme, les programmes de logements d'au-moins deux logements doivent comporter au moins 75% de logements de plus de 60 mètres carrés.



## Article UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement\* ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

### **2- Voirie**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Sentes protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, repérées au document graphique : Les cheminements piétonniers repérés au document graphique, sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

## Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.



## 2- Assainissement

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété.

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

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de régulation et de gestion des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Les eaux pluviales qui ne seront pas infiltrées ou réutilisées sur l'unité foncière\* seront rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau départemental devra être justifié et régulé selon un débit de fuite fixé à 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie de période de retour de 10 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.





### 3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 4- Collecte des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction autre que ceux destinés à l'habitation, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, et au-delà de trois logements inclus, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> pour 3 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m<sup>2</sup> par tranche de 10 logements supplémentaires, chaque tranche étant due.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions annexes.

### Article UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.

### Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques existantes et projetées en respectant une distance minimum de 5 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'aménagement\* ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement\*.



Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible\* de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions\* inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible\*, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes\* à la construction principale n'excédant pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et 3 mètres de hauteur ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- Les piscines de plein air ;
- Les saillies et débords de façade, tels que les perrons, escaliers, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m, balcons, modénatures et marquises.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques existantes ou projetées ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

***Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Les constructions s'implanteront à une distance inchangée, ou avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes ou projetées.

**Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée).

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites. En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance\* ou une porte d'accès.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative\* et la construction ne respectant pas la marge de recul\*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès).

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront en limites séparatives\* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

### **Article UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront à une distance d'au moins 3 mètres.

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



## Article UB.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

### **Dans le secteur UBa :**

L'emprise au sol\* des constructions n'excédera pas 50% de la superficie de l'unité foncière\*.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

### **Dans le secteur UBb :**

L'emprise au sol\* des constructions n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière\*.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Il n'est pas fixé de règles pour :

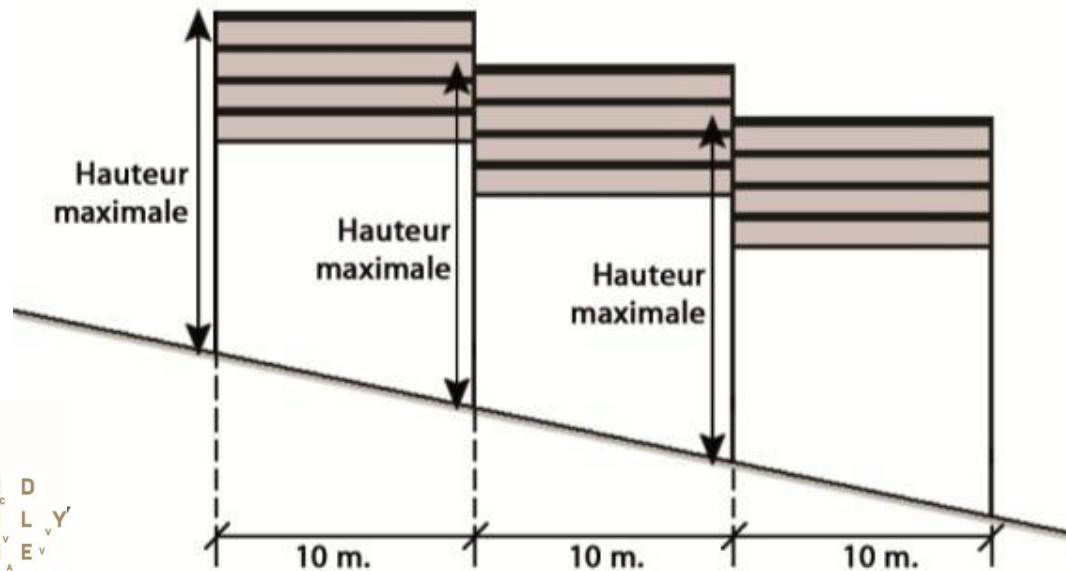
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- l'aménagement\* sans extension\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* autorisée

## Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édifices techniques exclus.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, ..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 7 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou au faîtage\* en cas de toiture à faible pente (< 35°).

Au-delà de la bande constructible\* de 20 mètres, la hauteur des constructions\* autorisées :

- devra rester inchangée pour l'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes ;
- n'excédera pas 3 mètres pour les annexes\* et les garages.

***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable\* identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :***

La hauteur des constructions\* doit rester inchangée.

***Dispositions spécifiques applicables aux constructions situées en zone UBa dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne :***

Les hauteurs maximales fixées au présent article peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel\* (TN) avant travaux et la côte du niveau habitable le plus bas défini et imposé par l'application du plan de prévention du risque d'inondation susmentionné.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.





### 1 – Principes généraux

Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en s'inscrivant dans le XXI<sup>ème</sup> siècle, en intégrant les objectifs du développement durable.

L'architecture souhaitée pour les nouvelles constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, et de couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et des matériaux.

Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec la façade existante.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.

***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable\* identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :***

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;





- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries extérieures et les devantures ;
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toutes modénatures seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- les isolations thermiques par l'extérieur peuvent être interdites si elles dénaturent le traitement des façades.

## 2 – Les façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures.

Les volets roulants et leurs caissons doivent être implantés harmonieusement à la façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les pare vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.

Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### 3 - Les toitures

Les toitures inclinées peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (telles les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

### 4 - Clôtures

#### ***En bordure des voies\* et des espaces publics :***

Les clôtures sur voie devront comporter un mur bahut de 1/3 de la hauteur et seront surmontées



d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres\* et espaces verts sur 2/3 de la hauteur. Les portails et portillons devront également être ajourés sur 2/3 de leur hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

***En limite séparative :***

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

***Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :***

Les clôtures devront tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajourements.

***Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables\* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

**5 - Dispositions diverses**

Les citernes, les paraboles, ainsi que tout édicule technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

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



## Article UB.12 – STATIONNEMENT

### **1- Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans une aire collective en surface, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

### **2- Nombre d'emplacements**

Le calcul du nombre de place selon la norme sera arrondi au chiffre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour être comptabilisées, les places commandées ne devront excéder 10% du nombre d'emplacements.





### ***Constructions destinées à l'habitation\* :***

Il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination entraînant la création de logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> n'entraînant pas la création de logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants :

- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation, 1,5% de la surface de plancher\* dédiée à l'habitation\*.

### ***Constructions destinées aux bureaux\* :***

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamés.

### ***Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :***

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamés.

Pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamés.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamés.

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

Pour les équipements publics\* : le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public.

Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement pour les véhicules devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public. il sera créé en outre 1 place par tranche entamée de 4 personnes pouvant être accueillies (personnels et usagers inclus) dans l'établissement recevant du public.

Pour le stationnement des vélos, il sera exigé à minima pour les équipements suivants :

- 1,5 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> pour les équipements sportifs ;
- 1,5 place par tranche entamée de 12 élèves pour les établissements d'enseignement primaire ;
- 1,5 place par tranche entamée de 5 élèves pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

### **Article UB.13 - ESPACES LIBRES\*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces libres\***

Les espaces verts représenteront au moins 40% de l'unité foncière\*, dont 20% seront en pleine terre\*.

#### **2 - Plantations**

##### ***Dans l'ensemble de la zone :***

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige\* par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes et en dehors de l'emprise au sol\* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre\* donnera lieu à une compensation en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* par arbre abattu.



***Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :***

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* par arbre abattu.

***Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :***

Les arbres\* seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre et en nature équivalents.

#### **Article UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL \***

Non réglementé et sans objet.

#### **Article UB.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont à privilégier et doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés ;
- les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier ;
- pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée;

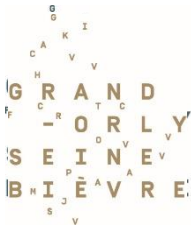




- les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatives aux rejets des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés ;
- les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

### **Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## Titre II relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UC

*La zone UC concerne les quartiers d'habitat à dominante collective. .*

*Elle couvre des quartiers exposés :*

*- à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;*

*et/ou*

*- à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.*

### **Article UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

Les constructions destinées à l'industrie\* Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

L'implantation d'antenne relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles, autour des équipements publics et ceux recevant des enfants

Les dépôts de stockage et de traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux, de ferrailles, des véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit



## Article UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux bureaux\* à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement\* et l'extension\* des installations classées\* existantes, à condition que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Toute construction dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière\* la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les constructions dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés interpréfectoraux annexés au PLU.

### ***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme***

Tout aménagement\* ou extension\* des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.



Toute restauration de clôture à condition de préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

***Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :***

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers.

***Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :***

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

***Dans les secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU) :***

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PEB en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols.



**Aux abords des voies\* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD32E, RD29, RD29E) :**

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies\* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## Article UC.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement\* ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

### **2- Voirie**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Sentes protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, repérées au document graphique : Les cheminements piétonniers repérés au document graphique, sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

## Article UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.



## 2- Assainissement

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété.

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

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de régulation et de gestion des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Les eaux pluviales qui ne seront pas infiltrées ou réutilisées sur l'unité foncière\* seront rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau départemental devra être justifié et régulé selon un débit de fuite fixé à 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie de période de retour de 10 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.





### 3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### 4- Collecte des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction autre que ceux destinés à l'habitation, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, et au-delà de trois logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 40 m<sup>2</sup> pour 40-50 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m<sup>2</sup> par tranche de 10 logements supplémentaires, chaque tranche étant due.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions annexes.

### Article UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.

### Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques existantes ou projetées , sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies\* et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- Soit en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques existantes ou projetées ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques existantes ou projetées ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.



**Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les constructions s'implanteront à une distance inchangée, ou avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes ou projetées .

**Article UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives\*, ou en retrait.

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives\*, les marges de recul\* seront au moins égales à :

- La hauteur à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse, quand la façade comporte des ouvertures, avec un minimum de 6 mètres ;
- La moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse, quand la façade est aveugle\* ou comporte des jours de souffrance\* ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les marges de recul\* réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative\* et la construction ne respectant pas la marge de recul\*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès).

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront en limites séparatives\* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.



## **Article UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 9 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles\*, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

## **Article UC.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière\*.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* autorisée.



## Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édifices techniques exclus.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, ..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

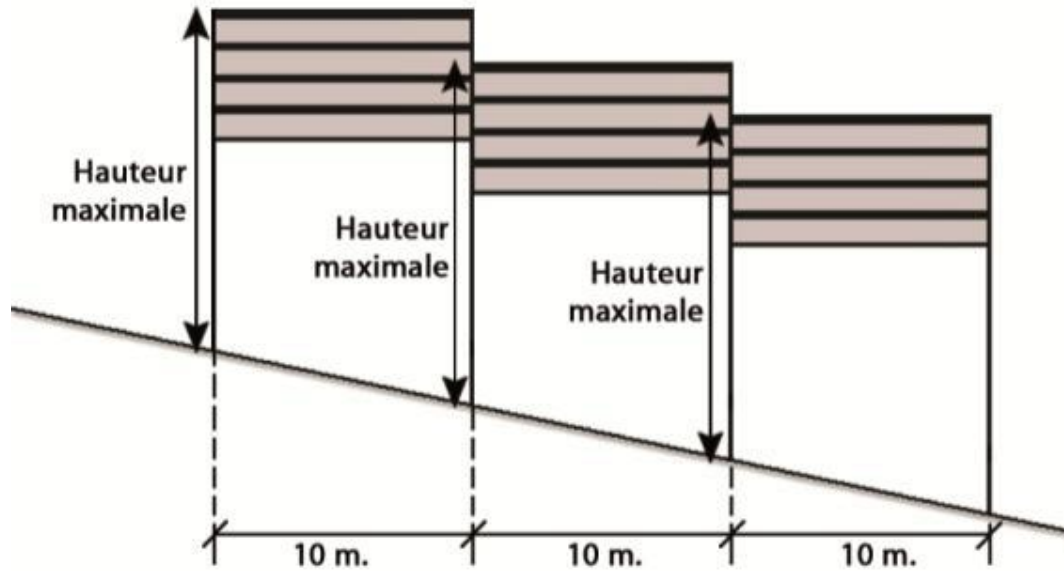
La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel\* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



### 1 – Principes généraux

Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en s'inscrivant dans le XXI<sup>ème</sup> siècle, en intégrant les objectifs du développement durable.

L'architecture souhaitée pour les nouvelles constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, et de couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et des matériaux.

Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec la façade existante.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.

***Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable\* identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :***

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;





- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries extérieures et les devantures ;
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toutes modénatures seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- les isolations thermiques par l'extérieur peuvent être interdites si elles dénaturent le traitement des façades.

## 2 – Les façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures.

Les volets roulants et leurs caissons doivent être implantés harmonieusement à la façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les pare-vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.

Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

### 3 - Les toitures

Les toitures inclinées peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (telles les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

### 4 - Clôtures

#### ***En bordure des voies\* et des espaces publics :***

Les clôtures sur voie devront comporter un mur bahut de 1/3 de la hauteur et seront surmontées





d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres\* et espaces verts sur 2/3 de la hauteur. Les portails et portillons devront également être ajourés sur 2/3 de leur hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

***En limite séparative :***

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

***Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :***

Les clôtures devront tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajourements.

***Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables\* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

**5 - Dispositions diverses**

Les citernes, les paraboles, ainsi que tout édicule technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

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

## Article UC.12 – STATIONNEMENT

### 1- Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans une aire collective en surface, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

### 2- Nombre d'emplacements

Le calcul du nombre de place selon la norme sera arrondi au chiffre supérieur.

#### ***Constructions destinées à l'habitation\* :***

Il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante :







- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation, 1,5% de la surface de plancher\* dédiée à l'habitation\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension\* d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

#### ***Constructions destinées aux bureaux\* :***

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamés.

#### ***Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\*:***

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamés.

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

Pour les équipements publics\* : le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public.

Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public. Il sera créé en outre 1 place par tranche entamée de 4 personnes pouvant être accueillies (personnels et usagers inclus) dans l'établissement recevant du public.

Pour le stationnement des vélos, il sera exigé à minima pour les équipements suivants :

- 1,5 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> pour les équipements sportifs ;
- 1,5 place par tranche entamée de 12 élèves pour les établissements d'enseignement primaire ;
- 1,5 place par tranche entamée de 5 élèves pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

## **Article UC.13 - ESPACES LIBRES\*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

### **1- Espaces libres\***

Les espaces verts représenteront 70 % minimum de l'unité foncière\*.

### **2- Plantations**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol\* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre, en nature et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

***Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :***

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* par arbre abattu.

***Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :***

Les arbres\* seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* par arbre abattu.



## Article UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL \*

Non réglementé et sans objet.

## Article UC.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont à privilégier et doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés ; les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier ;
- pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatives aux rejets des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés ;
- les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

## Article UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



### Titre III relatif aux dispositions applicables à la zone à urbaniser – Zone AU

*La zone AU concerne le « Triangle des Sœurs » qui est destinée à accueillir un développement dans le cadre d'une opération d'ensemble, en lien avec la restructuration et le renouvellement du centre ville. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. Son aménagement ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.*

*L'intégralité de la zone AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur le document graphique du règlement.*

#### Article AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

#### Article AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

#### Article AU.3 – ACCES ET VOIRIE

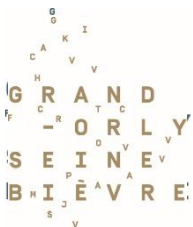
Non réglementé.

#### Article AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

#### Article AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.





## **Article AU.6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait la marge de recul\* sera au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

## **Article AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives\*, ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront en limites séparatives\* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

## **Article AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **Article AU.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **Article AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **Article AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

## Article AU.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## Article AU.13 - ESPACES LIBRES\*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

## Article AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\*

Non réglementé et sans objet.

## Article AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## Article AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



## Titre IV relatif aux dispositions applicables à la zone naturelle et forestière – Zone N

*La zone N concerne la Seine et ses abords et le Parc des Soeurs qui présentent un intérêt esthétique, historique et/ou écologique. Elle couvre des quartiers exposés :*

*- à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;*

*et/ou*

*- à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.*

### **Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle ou extension\* de bâtiment à l'exception de celles prévues à l'article N.2 ci-dessous.

### **Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires :

- à la gestion du fleuve (notamment pour les usages liés à la navigation fluviale et au suivi de la qualité de la Seine pour l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi),
- à la protection contre les crues ;
- à l'entretien du Parc des Sœurs ;
- à la gestion de la voie ferrée.



Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers ;
- Les installations nécessaires à la surveillance de la qualité de la Seine.

Aux abords des voies\* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD29, RD29E) : Toute construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies\* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article N.3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **Article N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **Article N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé et sans objet.

### **Article N.6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* respectera une distance minimale de 1 mètre.





## Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à 1 mètre.

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative\*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

## Article N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## Article N.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## Article N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.



## Article N.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## Article N.13 - ESPACES LIBRES\*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

## Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\*

Non réglementé et sans objet.

## Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

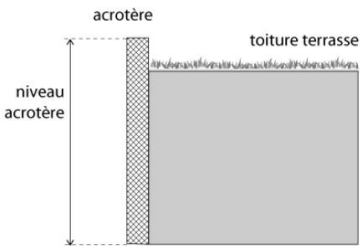
Non réglementé.



## Titre V relatif au glossaire

**ACCES** : Limite entre le terrain et la voie qui le dessert : c'est l'espace affecté à l'entrée ou la sortie le terrain, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

**ACROTÈRE** : L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



**AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT** : Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres. L'affouillement de sol consiste en l'extraction de terre ou en la modification du nivellement existant du sol. L'exhaussement consiste en l'opération inverse.

**ALIGNEMENT** : L'alignement est la limite entre une unité foncière et une voie\* ou une emprise publique\*.

**ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE** : Les annexes sont les constructions en dur non affectées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension (moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et n'excédant pas 4 mètres de hauteur) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...) .

**AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION** : L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.





**ARBRE** : Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur. Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètres du sol. Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

**BANDE CONSTRUCTIBLE** : La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

**BATIMENT** : Constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**CLOTURE** : Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

**COMBLE** : Dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

**CONSTRUCTION** : Tous bâtiments, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination. Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

**CONSTRUCTION MITOYENNE** : Construction qui partage un mur commun avec la construction voisine.

**DEPOT ET DECHARGES** : Terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebus ou au stockage de déchets et d'ordures, le plus généralement à l'air libre.



**DESTINATIONS DES LOCAUX :** Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

**Construction destinée à l'habitation :** Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher\* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher\* occupée par les artistes.

**Construction destinée à l'hébergement hôtelier :** Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Construction destinée au bureau :** Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

**Construction destinée au commerce :** Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction destinée à l'artisanat :** Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction destinée à l'industrie :** Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.



**Construction destinée à la fonction d'entrepôt :** Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Construction destinée à l'exploitation agricole et/ou forestière :** Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les équipements publics ou remplissant une mission de service public :
  - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
  - les équipements de superstructures : les établissements destinés à la petite enfance (crèches et haltes garderies), les établissements d'enseignement primaire et secondaire (école maternelle, école élémentaire, collège, lycée), les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur, les établissements pénitentiaires, les établissements de santé (hôpitaux y compris les locaux affectés à la recherche, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées), les établissements d'action sociale, les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, les établissements sportifs à caractère non commercial, les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
  - Sont assimilées comme équipements publics au titre du présent règlement : les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

- Les équipements d'intérêt collectif propriétés de personnes privées, tels que les lieux de culte, les parcs d'exposition, etc.

**DOMAINE PUBLIC:** Biens ou ensemble de biens appartenant aux personnes publiques telles que définies à l'article L.1. du code général de la propriété des personnes publiques et à leurs établissements publics et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public.

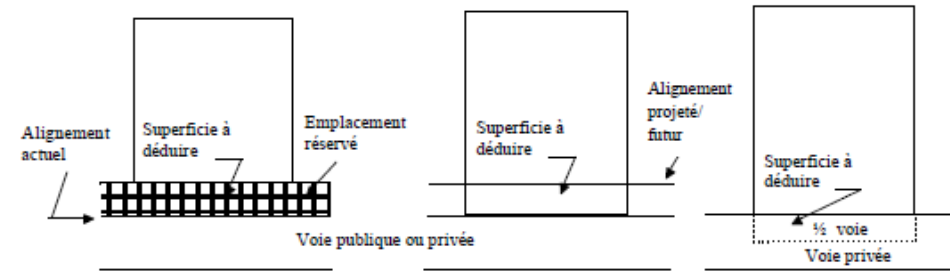
**EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS :** En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L.433-3 du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire). Conformément à l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général\* et les emplacements réservés pour espaces verts publics\* sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

**EMPRISE PUBLIQUE :** Etendue de terrain appartenant au domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques ou destinée par convention au domaine public dans le cadre d'une opération d'aménagement.



**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte. La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



**ESPACES LIBRES** : Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface du terrain.

**ESPACES PAYSAGERS PROTEGES** : Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en terme de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

**ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES** : Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

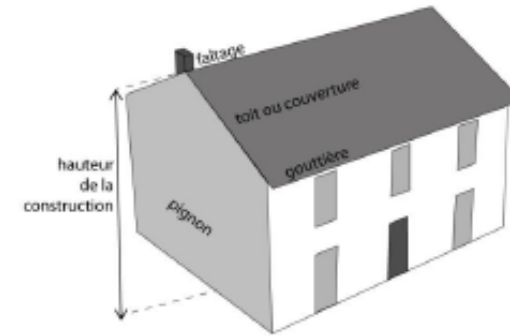
**ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES** : Voir la liste présentée au titre VI du présent règlement.

**EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES** : L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire soit en hauteur par une surélévation d'un bâtiment existant, soit à l'horizontal par agrandissement de la surface au sol.

**FACADE** : Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

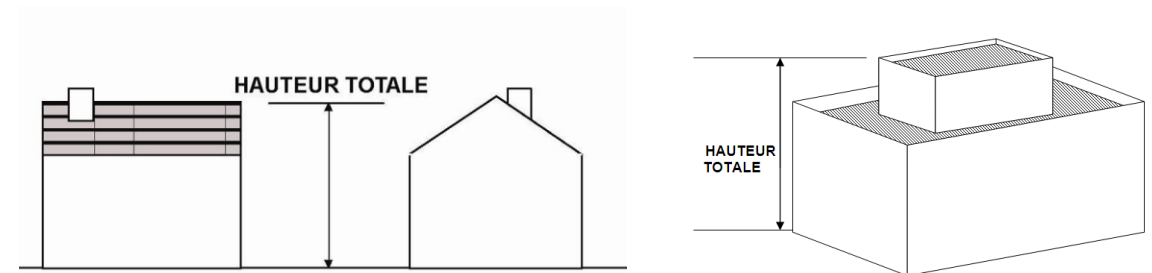


**FAITAGE** : Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS** : Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.



**HEBERGE** : Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées de hauteurs inégales.

**IMPLANTATION** : Emprise qu'un bâtiment occupe au niveau du sol et sous-sol.



**INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :** Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

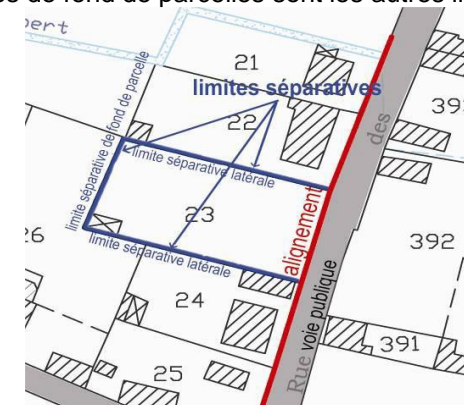
**JOUR DE SOUFFRANCE :** Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue).

**LARGEUR DE FACADE DE TERRAIN :** Sur une même propriété foncière, dimension du terrain en contact avec le domaine public ou l'alignement, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre l'alignement et une limite séparative latérale pour les terrains à l'angle de deux voies.

**LIMITES SEPARATIVES :** Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies\* publiques ou privées et des emprises publiques.

Elles sont de deux types :

- les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes) et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie ;
- les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.





**LUCARNE** : Ouverture aménagée en saillie dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles.

**MARGE DE REcul** : Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

**MODENATURE** : Traitement ornemental (proportions, formes, galbes) de certains éléments en reliefs ou en creux d'un édifice, en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

**MUR/ FAÇADE AVEUGLE** : Est considéré comme aveugle tout mur entièrement maçonné et/ou percé de jours de souffrance, et/ou percé de pavés de verre.

**NIVEAU NGF** : Altitude de référence appelée côte de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminées sur le territoire français métropolitain. Le niveau zéro est déterminé par le marégraphe de Marseille par l'Institut Géographique National (IGN).

**ORIELS (BOW-WINDOWS)** : Eléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume en saillie d'une façade.

**PARCELLE** : Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

**PASSAGE D'ACCES** : Lieu permettant d'avoir un accès à une voie publique ou privée permettant le passage et la circulation d'un véhicule automobile et en état de viabilité.

**PATRIMOINE BATI REMARQUABLE** : Le document graphique du règlement identifie des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils 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. Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Le titre VIII du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU.



**PENTE** : Rapport entre la dénivellation du point haut d'une unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.

**PIGNON** : Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux des façades.

**PLEINE TERRE** : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

**RAVALEMENT** : Remise en état des façades et toitures d'un bâtiment visant à la fois à sa préservation technique et à sa qualité architecturale.

**REHABILITATION** : Ensemble des opérations intérieures ou extérieures qui visent à remettre en état un bâtiment sans procéder à sa démolition.

**RENOVATION** : Opération de construction qui nécessite au préalable la démolition de tout ou partie d'un bâtiment.

**RESEAUX DIVERS** : Ensemble des réseaux de distribution de fluides, d'énergies ou de communication tels que l'adduction d'eau potable, l'assainissement des eaux usées et/ou pluviales, la distribution d'électricité et de gaz, le chauffage urbain, le téléphone et la télédistribution, etc.

**RETRAIT** : Espace compris entre une limite d'un terrain (alignement ou séparative) et le plan vertical d'une façade, lorsque ce plan est distinct de ladite limite du terrain.

En cas de retrait avec l'alignement, au sens du présent règlement, le retrait entre la façade et ledit alignement se calculera à partir de la façade sur rue, saillies et débords de façade exclus, tels que les perrons, escaliers, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m, balcons, modénatures et marquises.

En cas de retrait avec les limites séparatives, au sens du présent règlement, le retrait entre la façade et ladite limite se calculera à partir de la façade sur limite, saillies et débords de façade exclus, tels que les perrons, escaliers, modénatures et marquises.



**SAILLIES** : Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement d'ouvertures, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires...La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

**SERVITUDE DE PASSAGE** : Droit de passage depuis une voie jusqu'à une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien, etc.

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** : Mesures de protection limitant le droit d'utilisation du sol concernant certains ouvrages ou risques et nuisances reconnus pour leur intérêt général ou collectif : monuments historiques, forêts, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, zones inondables, zones de bruit à proximité des grandes infrastructures de transports ou de couloirs aériens, etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques. Elles sont gérées par une réglementation qui leur est propre et que le PLU ne peut modifier. Elles sont annexées au plan local d'urbanisme.

**SOL NATUREL** : Sol existant avant les fouilles et remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 7, 8 et 10 des règlements de zones, l'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du sol situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle. Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) des règlements de zone, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

**SURELEVATION** : La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

**SURFACE DE PLANCHER** : Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

**UNITE FONCIERE** : Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**TERRAIN NATUREL** : Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VOIES** : Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la libre circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

## Titre VI relatif à la liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local. Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes. Il est souhaitable de lutter contre les espèces exotiques envahissantes et de ne pas les planter ou favoriser leur expansion.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)





nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	couleur fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	melifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VIII/X	melifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VIII/X	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Comus mas</i>	6m	III/V	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Comus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discreète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VI/X	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	melifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	melifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc





Titre VII relatif à la liste des espèces exotiques envahissantes<sup>2</sup>

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Ces espèces **ne sont pas** des espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques et peuvent être à l'origine de nuisances importantes pour les écosystèmes. Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..



Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif		
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies	<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova	Renouée de Bohême		<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia		<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies	<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites		<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Beroe du Caucase		<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule		<i>Parthenocissus incerta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule		<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénégon du Cap
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo		<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride		<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot		<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées		Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographique proche	
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie		<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère
<i>Aster x calignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule		<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Buddleia davidii</i> Franch.	Buddleia du père David		<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada		<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra		<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde		<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle		<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour
			<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
			<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
			<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
			<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs
			<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie
			<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx
			<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique
			<i>Phytolacca americana</i> L.	Laurier-cerise
			<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline
			<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs

# Titre VIII relatif aux éléments de paysage à protéger et mettre en valeur

## ESPACES PAYSAGERS PROTEGES

Les espaces paysagers protégés\* (EPP) repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- ☐ Les espaces verts aux abords de la résidence du Château
- ☐ L'espace végétalisé au 24, rue de la Courre aux Lièvres
- ☐ L'espace végétalisé enclavé entre le sentier du Challoy au nord et la rue de Verdun au sud
- ☐ Le parc des Soeurs
- ☐ L'espace végétalisé au sud des rues de Mons et d'Estienne d'Orves, au niveau de la voie ferrée
- ☐ Les fonds de jardins des propriétés du 1, 3 et 5 Rue du Général de Gaulle
- ☐ Les abords de la rue Gabriel Péri
- ☐ Le parc d'entrée du cimetière
- ☐ La grande propriété l'angle de la rue Simon et de la rue du Colonel Pierre Brossolette
- ☐ Les espaces verts aux abords de la résidence de la Sablière
- ☐ Le parc de l'Hôtel de Ville
- ☐ Les fonds de parcelles des résidences de la rue Saint-Georges
- ☐ Les abords de la rue Saint-Georges
- ☐ Le parc du centre nautique
- ☐ Les jardins des propriétés en front de Seine : 17, 43, 45, 47, 79, 51, 55, 57, quai de la Baronnie ; 10, 10B rue Pitois ; 1 à 19, 27, 31, 35, 37 quai Pasteur et 32B route de Villeneuve
- ☐ Place des Marronniers
- ☐ Les espaces verts aux abords de la résidence du Val
- ☐ Les espaces verts aux abords de la Seine, à proximité de l'écluse

## ALIGNEMENT D'ARBRES PROTEGE

Les alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- ☐ Les abords de la rue du Bac
- ☐ Les abords de la rue du Général de Gaulle





- 33, maison
- 43, maison
- 45, maison
- 47, maison
- 49, maison
- 51, maison
- 53, maison
- 55, maison
- 57bis, maison
- 59, maison

#### Quai Pasteur :

- 3, maison
- 5, maison
- 7, maison
- 9, maison
- 17, maison
- 31, maison
- 33, maison
- 35, maison
- 37, maison
- 39, maison
- 41, maison

#### Rue Edouard Juvigny :

- 2, maison
- 2bis, maison
- 6, maison
- 7, maison
- 9, maison
- 10, maison
- 11, maison
- 12, 14 et 16, maisons triples
- 15, maison
- 17, maison

- 18, maison
- 20, maison
- 24, maison

#### Rue du Maréchal Foch :

- 2 bis, maison
- 4 bis, maison
- 5, maison
- 6, maison
- 7, maison
- 8, maison
- 9, maison
- 9ter, maison
- 11, maison
- 11bis, maison
- 13, maison
- 15, maison
- 16, maison
- 17, équipement municipal
- 18, maison
- 19, maison
- 21, maison
- 23, maison
- 25, maison
- 26, maison
- 27, maison
- 28, maison
- 34, maison
- 36, maison
- 38, maison

#### Rue Simon :

- 2, maison
- 4, maison
- 6, maison



- 10, maison
- 16, maison
- 18, maison
- 21, maison
- 22bis, maison
- 23, maison
- 24, maison
- 24bis, maison
- 26, maison
- 25 et 27, maisons jumelles
- 28, maison
- 29, maison
- 30, maison
- 31, maison
- 32, maison

#### Rue du Général Leclerc :

- 1, maison
- 2, maison
- 3, maison
- 5, maison
- 12, maison
- 13, maison
- 14, maison
- 15, maison
- 16, maison
- 17, maison
- 19, maison
- 21, maison
- 27, maison

#### Rue du Général Koenig :

- 3, maison
- 11, maison
- 13, maison

- 10, maison
- 12, maison
- 14, maison
- 24, maison

#### Rue de Mons:

- 2bis, maison
- 3, ensemble de bâtiments
- 4, maison
- 6, maison
- 8, maison
- 14 et 16, immeuble
- 20 et 22, immeuble
- 24 et 24bis, immeuble
- 15, maison

#### Sentier de la courre aux lièvres :

- 4 et 6, maisons jumelles
- 8, maison

#### Rue de la courre aux lièvres:

- 4, maison

#### Rue Mont Cassin :

- 8-10, maisons jumelles
- 12-14, maisons jumelles
- 11 et 13, immeuble
- 15 et 17, immeuble

#### Rue du Hameau Bellevue :

- 1 et 3, maisons jumelles
- 4, maison
- 7, maison



#### Rue Robert Schumann :

- 1bis, maison

#### Rue Henri Laire :

- 1, maison
- 2, maison
- 2bis, maison
- 4, maison
- 7, maison
- 9, immeuble
- 10bis, maison
- 12, maison
- 15, deux anciens bâtiments
- 18, maison
- 22, maison
- 24, maison
- 26, maison

#### Rue de Verdun :

- 1, maison
- 2bis, maison
- 3, maison
- 4, maison
- 5, maison
- 6, maison
- 7, maison

#### Avenue de la Reine Astrid :

- 6, maison
- 20, maison
- 22, maison
- 23, maison
- 24, maison
- 25, maison
- 27, maison

- 29, maison
- 31, maison

#### Rue de Bir-Hakeim :

- 2, maison
- 6, maison
- 8, maison
- 9, maison
- 10, maison
- 11, maison
- 13, maison
- 18, maison

#### Rue d'Estienne d'Orves:

- 4, maison
- 10, maison

#### Villa Médicis :

- 1, maison
- 2, maison
- 3, maison
- 4, maison
- 5, maison
- 6, maison

#### Rue Pierre Brossolette:

- 2, maison



#### Rue Auguste Duru :

- 8, maison
- 14, maison
- 16, maison
- 18, maison
- 24, maison

#### Rue Foulon :

- 8, maison
- 9, immeuble

#### Rue des Roses :

- 2, maison
- 3, maison
- 4, maison
- 6, maison sans annexe
- 8, maison

#### Rue des Belges :

- 8, maison
- 14, maison
- 16, immeuble
- 19, maison

#### Rue de la Sablière :

- 7 et 9, maisons jumelles

#### Rue Pitois :

- 4, maison
- 5, maison
- 7, maison
- 8, annexes
- 12, annexe
- 37, maison

#### Rue Aristide Briand :

- 5, maison
- 12, immeuble

#### Route de Villeneuve :

- 4, maison (3 quai Pasteur)
- 6, maison (5 quai Pasteur)
- 8, maison (7 quai Pasteur)
- 10, maison (9 quai Pasteur)
- 12, maison
- 17, maison
- 25 bis, maison

#### Avenue Gambetta :

- 9, maison
- 11, maison
- 13, maison
- 15, maison

#### Rue Henri Gilbert :

- 3, maison
- 5, maison
- 7, maison



- ☐ L'alignement sud de la place Chollet
- ☐ Les arbres de la place de l'Europe
- ☐ Les arbres de la place de l'Hôtel de Ville
- ☐ Les alignements ouest de la rue de la Sablière
- ☐ Les abords de l'avenue Georges Clémenceau
- ☐ Les abords de la rue Aristide Briand
- ☐ Les abords de l'avenue Gambetta
- ☐ L'alignement sud du quai de la Baronnie
- ☐ L'alignement sud du quai Pasteur

### ARBRES REMARQUABLES PROTEGE

Les arbres remarquables repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- ☐ Cèdre, 9 avenue du Général de Gaulle

### SENTES PROTEGEES

Les sentes repérées sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- ☐ Sentier de la Courre aux Lièvres (à l'est de la résidence du Château)
- ☐ Ruelle Robert
- ☐ Passerelle de la voie ferrée est
- ☐ Sentier du Challoy (au nord de la commune)
- ☐ Passage de la rue Saint-Georges

## Titre IX relatif aux emplacements réservés

Les emplacements réservés (en vue de la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts) repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

N°	Destination	Cadastre (parcelles concernées)	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	AA 3, 4, 5, 6, 69, 70	Commune	1 637 m²
2	Aménagement d'une voie piétonne entre la rue du Bac et le futur passage souterrain de la voie ferrée	AE 94 et 95	Commune	331 m²
3	Création et élargissement du trottoir	AE 23, 23B, 25, 27	Commune	109 m²

