



Établissement public territorial GRAND PARIS GRAND EST

Commune de
GOURNAY-SUR-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Plan local d'urbanisme approuvé le 16 octobre 2016
Modification n° 1 CT2022/11/28

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS	3
PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE	3
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	4
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	44
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	56
TITRE III - LEXIQUE	65
TITRE IV - ANNEXES	72
A - EMBLEMES RÉSERVÉS	72
B - BÂTIMENTS REMARQUABLES	73
C - LINÉAIRES COMMERCIAUX	75
D - LISTE DES VÉGÉTAUX PRÉCONISÉS	76
E - ZONAGE PLUVIAL DÉPARTEMENTAL	78
F - ARTICLE 1 DU RÈGLEMENT DU SAGE MARNE-CONFLUENCE	86

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Gournay-sur-Marne.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire communal couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones :

- UA : zone de centre-ville à vocation mixte,
- UB : zone à vocation principalement résidentielle,

dans lesquelles se concentrent les efforts de densification urbaine,

- UG : zone pavillonnaire à vocation résidentielle,
- UI : zone à vocation principale d'activités,
- N : zone naturelle,
- Ni : zone naturelle impactée par la zone rouge du PPRI,

PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE

Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.

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

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. (Espaces paysagers protégés - EPP)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au

maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

Les emplacements réservés.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les coffrets des concessionnaires seront à placer au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC).

La zone inondable de la Marne couvre 80 % du territoire de la commune. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le gestionnaire du réseau.

Le territoire de Gournay-sur-Marne est en partie situé dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de Noisy-le-Grand / Neuilly-sur-Marne. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions des arrêtés inter-préfectoraux 2011-3283 du 27 décembre 2011 et 2017-2463 du 2 août 2017 portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection de la prise d'eau concernant l'usine de Noisy-le-Grand / Neuilly-sur-Marne.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2.
- En bordure des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à des travaux autorisés.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions de ce plan.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles UA.1 à UA.16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique.

Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent

respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 4 logements.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3 mètres.

La largeur des chemins d'accès doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette largeur minimale ne s'applique pas aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les servitudes de passage sont considérées comme des chemins d'accès à condition qu'elles répondent aux mêmes conditions.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour la desserte de plus d'un lot, la création d'une voie sera obligatoire.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur l'ensemble du territoire communal. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées séparément dans deux réseaux distincts.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, annexé au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Déchets

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m²/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif : 1m² pour 10m² de commerce commencé.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles, s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques.

Avenue Paul Doumer, côté pair, les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UAa :

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

Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent se positionner dans la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, aux transformateurs électriques et aux emplacements / aménagements dédiés à la collecte des déchets, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus. La limite effective de la voie est prise comme alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées, des implantations autre que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du présent règlement et dont l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à un niveau de plancher et une hauteur supplémentaire de 4 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UA.10.
- soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade, avec un retrait égal à celui de la construction existante, sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UA.10.

La surélévation et l'extension ne peuvent être cumulées, y compris en cas de travaux successifs.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les débords de toit et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 0,60 mètres, ainsi que les modénatures.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle, sans aucun retrait, saillie ou débord. Il est interdit de créer des vues à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Constructions nouvelles :

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UAa cette obligation ne s'applique qu'à compter de l'alignement de l'avenue de Champs. Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative. Ce retrait doit être au moins égal :

- à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues.
- à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle.

- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait des deux limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal :

- à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues.
- à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 8 mètres.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à une construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.

Pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle sur deux limites séparatives formant un angle fermé, une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade aveugle et une limite séparative peut être admise.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement, la surélévation de la construction ou son extension, avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante, à condition que la façade

de la partie en extension ou en surélévation soit aveugle.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues, cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

La distance entre une annexe et toute autre construction non contiguë doit être au moins être égale à 4 mètres.

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

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité

réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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.

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

MATÉRIAUX ET COULEURS

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit.

Le bois devra être traité de manière à ralentir son vieillissement et garantir la pérennité de sa teinte d'origine.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

FAÇADES

Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Lorsque qu'elles ne sont pas des toitures terrasses, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 10 %.

La superficie des toitures terrasses est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures végétalisées auront une épaisseur de substrat d'au moins 8 cm.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées de matériaux rigides. Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique sont interdits.

Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.

En dehors des secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être à claire-voie, mais peuvent comporter un soubassement ou mur bahut n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. La partie à claire-voie doit être ajourée sur au moins 50 % de sa surface.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes

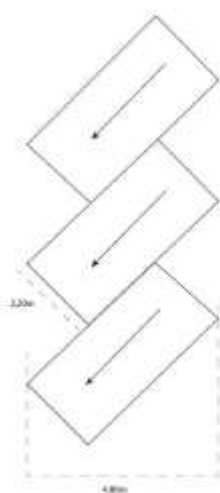
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, selon les prescriptions du présent article.

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le

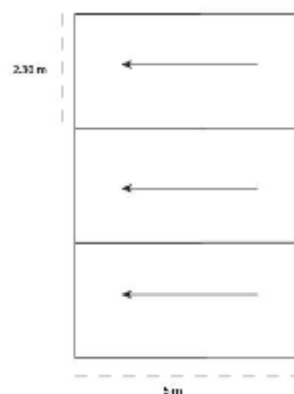
ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur d'au moins 2,30 mètres et une longueur d'au moins 5,00 mètres. Ces dimensions peuvent être réduites à une largeur d'au moins 2,20 mètres et une longueur d'au moins 4,80 mètres (perpendiculairement à la voie de circulation) en cas de stationnement en épis à 45°. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et piliers.

Les places doivent disposer d'un dégagement (voie de circulation) d'au moins 5 mètres pour les places en batailles. La largeur des voies de circulation doit être au moins égale à 3,50 mètres en cas de stationnement en épis à 45° ou de stationnement longitudinal.



Stationnement en épi à 45°



Stationnement en bataille

Les emplacements de stationnement doivent être prééquipés ou/et équipés pour la recharge des véhicules électriques et des véhicules hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être :

- couverts et éclairés ;
- situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage ;
- accessibles facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient clos et couverts, éclairés, situés sur la même unité foncière que le bâtiment, accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante le nombre de places de stationnement à réaliser résultera de l'application des règles ci-dessous à l'ensemble de la construction.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées. La suppression d'une place de

stationnement ne peut être autorisée que si une nouvelle place est créée sur le même terrain.

Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher commencée.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera adapté à la nature de la construction ou de l'installation, à sa localisation et à sa fréquentation, en fonction notamment des stationnements publics existant à proximité.

- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés

Pour les commerces : il est créé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Pour les bureaux et activités : il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

- Pour les vélos

Construction à destination d'habitat : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² par logement, avec un minimum de 3 m².

Constructions à destination de bureaux : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics : il est créé pour les cycles un emplacement sécurisé pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

Équipements scolaires : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos comptant au moins un emplacement pour 10 élèves.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, dont 25 % au moins en pleine terre.

Dans le secteur UAa, 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Au moins la moitié de ces espaces verts de pleine terre doit être aménagée d'un seul tenant.

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts et les espaces en pleine terre, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette disposition.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexes de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994)

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB.2.
- En bordure des linéaires commerciaux à préserver au titre de L.151-16 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à des travaux autorisés.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions de ce plan.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles UB.1 à UB.16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique.

Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de

l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 4 logements.

Les espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3 mètres.

La largeur des chemins d'accès doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette largeur minimale ne s'applique pas aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les servitudes de passage sont considérées comme des chemins d'accès à condition qu'elles répondent aux mêmes conditions.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour la desserte de plus d'un lot, la création d'une voie sera obligatoire.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur l'ensemble du territoire communal. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées séparément dans deux réseaux distincts.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations

classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, annexé au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Déchets

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m²/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif : 1m² pour 10m² de commerce commencé.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent se positionner dans la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, aux transformateurs électriques et aux emplacements / aménagements dédiés à la collecte des déchets, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus. La limite effective de la voie est prise comme alignement.

Pour la zone UB du quartier Marx Dormoy : toute construction doit respecter un retrait obligatoire de 8 mètres par rapport à l'alignement du chemin de halage du canal de Chelles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ,
- soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées, des implantations autre que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du présent règlement et dont l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à un niveau de plancher et une hauteur supplémentaire de 4 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UB.10.

- soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade, avec un retrait égal à celui de la construction existante, sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UB.10.

La surélévation et l'extension ne peuvent être cumulées, y compris en cas de travaux successifs.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les débords de toit et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 0,60 mètres, ainsi que les modénatures.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle, sans aucun retrait, saillie ou débord. Il est interdit de créer des vues à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Constructions nouvelles :

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UB.6, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UB.6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal :

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :
 - à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues.
 - à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle.

- Lorsque qu'il existe une servitude de passage entre la construction et la limite séparative, la distance indiquée ci-dessus est augmentée de la largeur de la servitude ou de 5 mètres si sa largeur est inférieure à 5 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 8 mètres.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à une construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.

Pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle sur deux limites séparatives formant un angle fermé, une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade aveugle et une limite séparative peut être admise.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement, la surélévation de la construction ou son extension, avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante, à condition que la façade de la partie en extension ou en surélévation soit aveugle.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues, cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

La distance entre une annexe et toute autre construction non contiguë doit être au moins être égale à 4 mètres.

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

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Lorsque le terrain est situé entièrement ou partiellement dans un **secteur de risques délimité par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques.

Dans toute la zone :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Pour la zone UB située Promenade André Ballu :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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.

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

MATÉRIAUX ET COULEURS

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit.

Le bois devra être traité de manière à ralentir son vieillissement et garantir la pérennité de sa teinte d'origine.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

FAÇADES

Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la

penne du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Lorsque qu'elles ne sont pas des toitures terrasses, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 20 %.

La superficie des toitures terrasses est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures végétalisées auront une épaisseur de substrat d'au moins 8 cm.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées de matériaux rigides. Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique sont interdits.

Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.

En dehors des secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être à claire-voie, mais peuvent comporter un soubassement ou mur bahut n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. La partie à claire-voie doit être ajourée sur au moins 50 % de sa surface.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

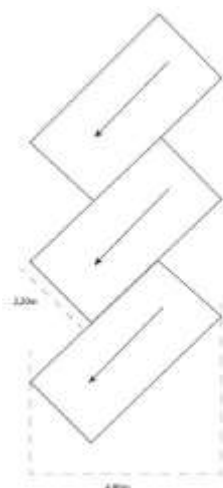
Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, selon les prescriptions du présent article.

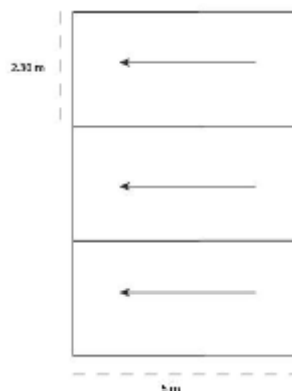
Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur d'au moins 2,30 mètres et une longueur d'au moins 5,00 mètres. Ces dimensions peuvent être réduites à une largeur d'au moins 2,20 mètres et une longueur d'au moins 4,80 mètres (perpendiculairement à la voie de circulation) en cas de stationnement en épis à 45°. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et piliers.

Les places doivent disposer d'un dégagement (voie de circulation) d'au moins 5 mètres pour les places en batailles. La largeur des voies de circulation doit être au moins égale à 3,50 mètres en cas de stationnement en épis à 45 ° ou de stationnement longitudinal.



Stationnement en épi à 45°



Stationnement en bataille

Les emplacements de stationnement doivent être prééquipés ou/et équipés pour la recharge des véhicules électriques et des véhicules hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être :

- couverts et éclairés ;
- situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage ;
- accessibles facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser

et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient clos et couverts, éclairés, situés sur la même unité foncière que le bâtiment, accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante le nombre de places de stationnement après travaux résultera de l'application des règles ci-dessous à l'ensemble de la construction.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées. La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si une nouvelle place est créée sur le même terrain.

Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher commencée.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera adapté à la nature de la construction ou de l'installation, à sa localisation et à sa fréquentation, en fonction notamment des stationnements publics existant à proximité.

- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés

Pour les commerces : il est créé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Pour les bureaux et activités : il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

- Pour les vélos

Construction à destination d'habitat : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² par logement, avec un minimum de 3 m².

Constructions à destination de bureaux : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

Équipements scolaires : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos comptant au moins un emplacement pour 10 élèves.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Au moins la moitié de ces espaces verts de pleine terre doit être aménagée d'un seul tenant.

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts et les espaces en pleine terre, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette disposition.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexes de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994)

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

ARTICLE UG.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB.2.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eu égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à des travaux autorisés.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions de ce plan.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles UG.1 à UG.16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique.

Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent

respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 4 logements.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3 mètres.

La largeur des chemins d'accès doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette largeur minimale ne s'applique pas aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les servitudes de passage sont considérées comme des chemins d'accès à condition qu'elles répondent aux mêmes conditions.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour la desserte de plus d'un lot, la création d'une voie sera obligatoire.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres.

ARTICLE UG.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur l'ensemble du territoire communal. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées séparément dans deux réseaux distincts.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les

dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, annexé au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de

ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Déchets

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent

représenter 0.5m²/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif : 1m² pour 10m² de commerce commencé.

ARTICLE UG.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UG.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent se positionner dans la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, aux transformateurs électriques et aux emplacements / aménagements dédiés à la collecte des déchets, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus. La limite effective de la voie est prise comme alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées, des implantations autre que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du présent règlement et dont l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à un niveau de plancher et une hauteur supplémentaire de 4 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UG.10.
- soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade, avec un retrait égal à celui de la construction existante, sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UG.10.

La surélévation et l'extension ne peuvent être cumulées, y compris en cas de travaux successifs.

ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les débords de toit et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 0,60 mètres, ainsi que les modénatures.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle, sans aucun retrait, saillie ou débord. Il est interdit de créer des vues à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Constructions nouvelles

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UG.6, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait de ces limites :
 - Lorsque la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale,
 - Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales,
 - Sur les terrains d'angle, quelle que soit la largeur de façade de l'unité foncière, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale.
- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UG.6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.
- En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, cette distance doit être au moins égale :
 - à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues,
 - à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle,
- Lorsque qu'il existe une servitude de passage entre la construction et la limite séparative, la distance indiquée ci-dessus est augmentée de la largeur de la servitude ou de 5 mètres si la largeur de la servitude est inférieure à 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 8 mètres.

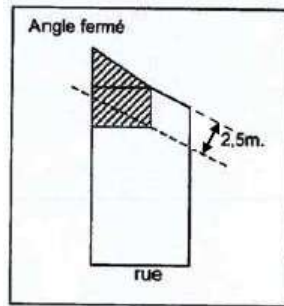
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Constructions annexes :

Les constructions annexes non contiguës à une construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.

Pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle sur deux limites séparatives formant un angle fermé, une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade aveugle et une limite séparative peut être admise.



Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement, la surélévation de la construction ou son extension, avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante, à condition que la façade de la partie en extension ou en surélévation soit aveugle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

ARTICLE UG.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues, cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

La distance entre une annexe et toute autre construction non contiguë doit être au moins être égale à 4 mètres.

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

ARTICLE UG.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise

au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.

ARTICLE UG.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

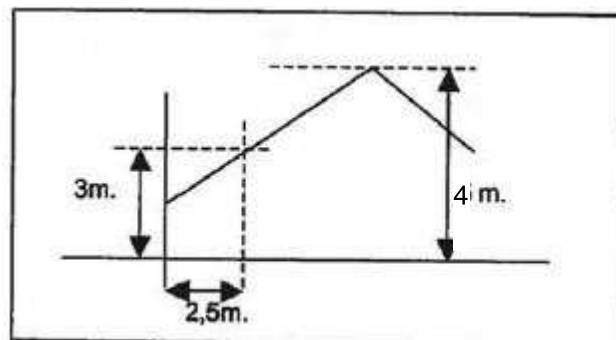
La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

Toutefois, lorsque la construction est située dans un secteur de risques délimité par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, la hauteur est mesurée à compter du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres en cas de toiture en pente, 7 mètres pour les toitures-terrasses.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres. Cette hauteur est ramenée à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.



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

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UG.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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.

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

MATÉRIAUX ET COULEURS

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit.

Le bois devra être traité de manière à ralentir son vieillissement et garantir la pérennité de sa teinte d'origine.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

FAÇADES

Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles ne sont pas des toitures terrasses, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 20 %.

La superficie des toitures terrasses est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures végétalisées auront une épaisseur de substrat d'au moins 8 cm.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées de matériaux rigides. Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique sont interdits.

Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.

En dehors des secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être à claire-voie, mais peuvent comporter un soubassement ou mur bahut n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. La partie à claire voie doit être ajourée sur au moins 50 % de sa surface.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

ARTICLE UG.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

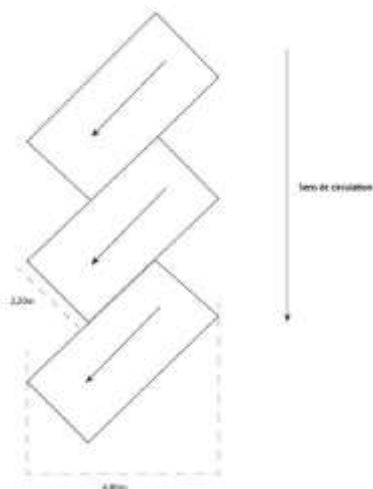
Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, selon les prescriptions du présent article.

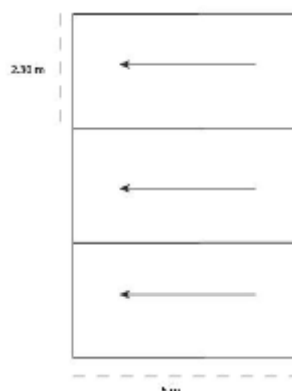
Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur d'au moins 2,30 mètres et une longueur d'au moins 5,00 mètres. Ces dimensions peuvent être réduites à une largeur d'au moins 2,20 mètres et une longueur d'au moins 4,80 mètres (perpendiculairement à la voie de circulation) en cas de stationnement en épis à 45°. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et piliers.

Les places doivent disposer d'un dégagement (voie de circulation) d'au moins 5 mètres pour les places en batailles. La largeur des voies de circulation doit être au moins égale à 3,50 mètres en cas de stationnement en épis à 45 ° ou de stationnement longitudinal.



Stationnement en épi à 45°



Stationnement en bataille

Les emplacements de stationnement doivent être prééquipés ou/et équipés pour la recharge des véhicules électriques et des véhicules hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être :

- couverts et éclairés ;
- situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage ;
- accessibles facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient clos et couverts, éclairés, situés sur la même unité foncière que le bâtiment, accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante le nombre de places de stationnement après travaux résultera de l'application des règles ci-dessous à l'ensemble de la construction.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées. La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si une nouvelle place est créée sur le même terrain.

Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher commencée.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera adapté à la nature de la construction ou de l'installation, à sa localisation et à sa fréquentation, en fonction notamment des stationnements publics existant à proximité.

- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés

Pour les commerces : il est créé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).

Pour les bureaux et activités : il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

- Pour les vélos

Construction à destination d'habitat : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² par logement, avec minimum de 3 m².

Constructions à destination de bureaux : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 3 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics : il est créé pour les cycles un emplacement sécurisé pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

Équipements scolaires : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos comptant au moins un emplacement pour 10 élèves.

ARTICLE UG.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Protection des plantations existantes

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;

40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre. Au moins la moitié de ces espaces verts de pleine terre doit être aménagée d'un seul tenant.

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts et les espaces en pleine terre, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.

Obligation de planter

Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette disposition.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexes de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994)

Les lotissements

Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne peut être inférieure à 1000 m².

Liste des espèces végétales préconisées :

La forte sensibilité des sols à la sécheresse incite à être vigilant sur le choix des essences à planter dans ce secteur. A titre indicatif, il est proposé une liste de végétaux susceptibles de ne pas aggraver ce phénomène.

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

ARTICLE UG.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UG.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la

lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à des travaux autorisés.

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions de ce plan.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles UI.1 à UI.16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la

défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3 mètres.

La largeur des chemins d'accès doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette largeur minimale ne s'applique pas aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les servitudes de passage sont considérées comme des chemins d'accès à condition qu'elles répondent aux mêmes conditions.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour la desserte de plus d'un lot, la création d'une voie sera obligatoire.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres.

ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur l'ensemble du territoire communal. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées séparément dans deux réseaux distincts.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, annexé au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur

et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Déchets

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m²/logement.

Il est créé pour les constructions à usage d'activités un local pour les déchets. Ces locaux présentent une superficie suffisante pour assurer le tri sélectif 1m² pour 10m² de commerce commencé.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent se positionner dans la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, aux transformateurs électriques et aux emplacements / aménagements dédiés à la collecte des déchets, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus. La limite effective de la voie est prise comme alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du présent règlement et dont l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :

- soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à un niveau de plancher et une hauteur supplémentaire de 4 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UI.10.
- soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade, avec un retrait égal à celui de la construction existante, sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UI.10.

La surélévation et l'extension ne peuvent être cumulées, y compris en cas de travaux successifs.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 5 mètres.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul

précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale :

- à 8 mètres, lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues,
- à 4 mètres, lorsque les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

La distance entre une annexe et toute autre construction non contiguë doit être au moins être égale à 4 mètres.

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

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres, à l'exception :

- des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements ou des activités de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc.), pour lesquels cette hauteur maximale peut atteindre 18 mètres,
- des cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limitées par les règles de hauteur.

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

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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.

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

MATÉRIAUX ET COULEURS

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

FAÇADES

Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

TOITURES

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles doivent être constituées de matériaux rigides. Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique sont interdits.

Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être

encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

DIVERS

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère

ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

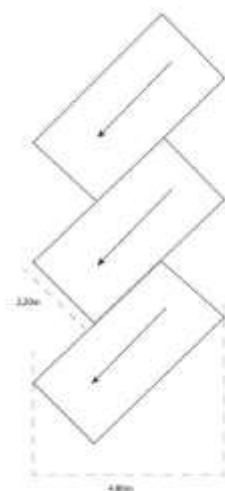
Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, selon les prescriptions du présent article.

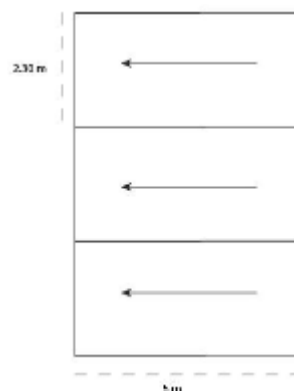
Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur d'au moins 2,30 mètres et une longueur d'au moins 5,00 mètres. Ces dimensions peuvent être réduites à une largeur d'au moins 2,20 mètres et une longueur d'au moins 4,80 mètres (perpendiculairement à la voie de circulation) en cas de stationnement en épis à 45°. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et piliers.

Les places doivent disposer d'un dégagement (voie de circulation) d'au moins 5 mètres pour les places en batailles. La largeur des voies de circulation doit être au moins égale à 3,50 mètres en cas de stationnement en épis à 45° ou de stationnement longitudinal.



Stationnement en épi à 45°



Stationnement en bataille

Les emplacements de stationnement doivent être prééquipés ou/et équipés pour la recharge des véhicules électriques et des véhicules hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être :

- couverts et éclairés ;
- situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage ;
- accessibles facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient clos et couverts, éclairés, situés sur la même unité foncière que le bâtiment, accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Constructions existantes :

En cas de travaux sur une construction existante, le nombre de places de stationnement après travaux résultera de l'application des règles ci-dessous à l'ensemble de la construction.

Les places de stationnement existantes doivent être conservées. La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si une nouvelle place est créée sur le même terrain.

Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : il est créé une place de stationnement pour

60 m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.

Constructions destinées aux bureaux : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer sera adapté à la nature de la construction ou de l'installation, à sa localisation et à sa fréquentation, en fonction notamment des stationnements publics existant à proximité.

- Pour les vélos

Construction à destination d'habitat : un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² par logement, avec minimum de 3 m².

Constructions à destination de bureaux : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics : il est créé pour les cycles un emplacement sécurisé pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.

ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Au moins la moitié de ces espaces verts de pleine terre doit être aménagée d'un seul tenant.

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.

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 grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes

pratiques Agricoles (annexes de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994)

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N :

Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article N.2

Dans la zone Ni :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2

Dans l'ensemble de la zone, les aménagements et constructions qui auraient pour effet la destruction de zones humides sont interdits.

- Dans les espaces boisés classés (EBC) identifiés au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Cette zone est concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions imposées par ce périmètre.

Cette zone est également concernée par un Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions de ce plan.

Dans la zone N, sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI , les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ni, sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions du PPRI :

- les installations et aménagements liés aux activités de loisirs en relation avec la voie d'eau,
- la création, l'aménagement et l'extension de terrains de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs et leurs équipements et aménagements strictement indispensables (sanitaires, vestiaires, espaces d'accueil notamment) qui doivent respecter une surface au sol limitée. Les tribunes sous réserve d'être construites sur pilotis ou sur les équipements et aménagements strictement indispensables,
- les travaux d'entretien et de gestion courant des biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à des travaux autorisés.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions du PPRI. Les

dispositions des articles N.1 à N.16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique.

Les espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3 mètres.

La largeur des chemins d'accès doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette largeur minimale ne s'applique pas aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les servitudes de passage sont considérées comme des chemins d'accès à condition qu'elles répondent aux mêmes conditions.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour la desserte de plus d'un lot, la création d'une voie sera obligatoire.

En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :

- 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres,
- 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur l'ensemble du territoire communal. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées séparément dans deux réseaux distincts.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les

dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).

La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, annexé au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de

ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)

Récupération des eaux pluviales :

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Déchets

Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles et doivent représenter 0.5m²/logement.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Ni : Les constructions nouvelles et annexes quelle que soit la surface, hors clôtures et emplacements /aménagements dédiés à la collecte des déchets s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent toutefois se positionner dans la bande des 5 premiers mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.

L'implantation des constructions par à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes devront s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade, en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Les constructions comportant des baies doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions comportant des façades aveugles peuvent s'implanter avec une marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 2.5 mètres.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

Dans la zone Ni :

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les installations et aménagements d'intérêt général, les constructions s'implantent soit :

- à l'alignement des limites séparatives,
- avec un retrait minimal d'1 m.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ni, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur. Le point de référence pour le terrain naturel sera le point le plus bas sous l'emprise au sol du futur bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limitées par les règles de hauteur.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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.

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

MATÉRIAUX ET COULEURS

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit.

Le bois devra être traité de manière à ralentir son vieillissement et garantir la pérennité de sa teinte d'origine.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

FAÇADES

Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

TOITURES

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis :

Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.

DIVERS

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes

Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être paysagées et végétalisées et être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.

Véhicules motorisés :

Les aires de stationnement ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions, installations et ouvrages admis dans la zone et à l'accueil du public.

Vélos :

Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions, installations et ouvrages admis dans la zone et à l'accueil du public.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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 grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Si toutefois la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexes de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994)

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

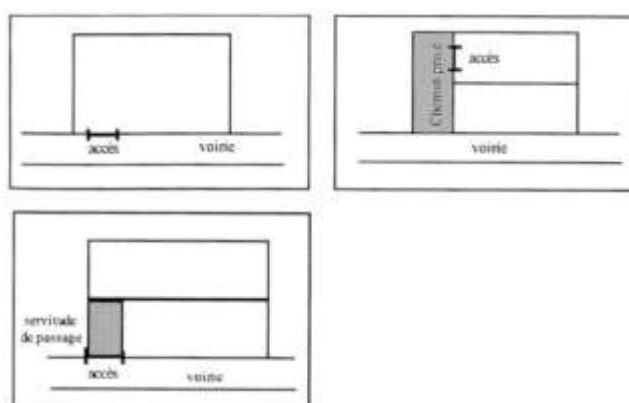
TITRE III - LEXIQUE

A

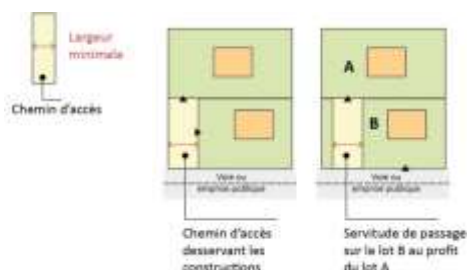
ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation.



Le chemin d'accès est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



ALIGNEMENT

Limite entre une propriété (un terrain) et une voirie publique ou privée.

ANNEXES

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente et qui n'est pas habitable.

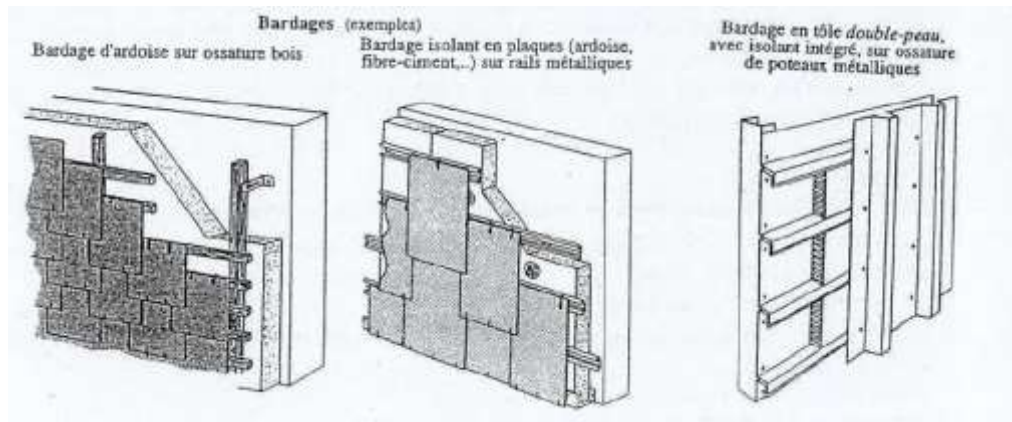
Sont considérés comme annexes :

- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, apprentis, piscines, etc....)

B

BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laque ou en aluminium



D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipements en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

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

E

ÉGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

EMPLACEMENT RESERVE

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquiescer son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :

Les éléments de modénature et les marquises,

Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

Les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps, ...),

Les balcons en saillie des façades de moins de 0,80 mètre,

~~les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,~~

~~les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...)-
dépassant de plus de 60 cm le sol avant travaux~~

Les escaliers d'accès.

Les terrasses, les dallages sur remblai, situés à moins de 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux,

Les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel avant travaux.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des constructions à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

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

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

EXTENSION DE CONSTRUCTION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante que ce soit en longueur ou en hauteur.

F

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

H

HABITATION LÉGÈRE ET DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

L

LIMITE SÉPARATIVE

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur

se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

MURS AVEUGLES

Sont assimilés à des murs aveugles :

- Les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ;
- Les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ;
- Les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrants.

P

PROPRIÉTÉ

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Il ne comporte aucun revêtement autre que les revêtements stabilisés perméables des circulations non motorisées et des aires de jeux ou de détente. (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », les accès et les circulations sont exclus des surfaces de pleine terre).
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il peut recevoir des plantations.

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade de la construction considérée (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SAILLIE

Élément, corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade (les balcons, corniches, pilastres, etc...)

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

En application de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

U

UNITÉ FONCIÈRE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu. Une voie peut être publique ou privée.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

TITRE IV - ANNEXES

A - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacements réservés					
1	Allée des Sycomores	B357p- B361p- B373p	Emplacement réservé destiné à accueillir un équipement sportif	Commune	environ 846 m ²
2	Avenue du Maréchal Joffre	B343	Emplacement réservé destiné à accueillir un équipement culturel, social éducatif	Commune	environ 1 193 m ²
3	Avenue de Champs	E446	Emplacement réservé destiné à l'extension de l'espace enfance	Commune	Environ 561m ²
4	26 rue des Près de Noisy	B429-B433- B436	Emplacement réservé destiné à la création d'un équipement culturel	Commune	Environ 873 m ²
5	75-79 promenade H. Reignier	I193- I481	Emplacement réservé destiné à la création de stationnements	Commune	Environ 1438 m ²

B - BÂTIMENTS REMARQUABLES

N°	ADRESSE	DATATION	HAUTEUR	NATURE	FERMETURE	MATÉRIAUX	CARACTÉRISTIQUES
1	Colombier, parc de la Mairie Mairie - Ancien château	XVIII ^e siècle 1680	R+1+C	mairie		Pierre, brique, ardoise	La façade sur la Marne est ornée classique de 2 travées centrales et d'un balcon en fer forgé soutenu par des consoles sculptées. 4 mascarons (XVII ^e) sont situés sur les encadrements en pierre de taille des fenêtres
2	Ancien pavillon de chasse : Mairie	Fin XIX ^e	R+C			Brique, meulière, tuiles plates	Variété très colorée de céramiques due à la famille Nast (porcelainier)
3	10, rue Gabriel Verdier	1920 ?	R+1+C surélevé	individuel	Grille métallique sur muret	Colombage, tuiles	Inspiration normande avec colombages
4	20, promenade André Ballu		R+1+C	individuel	Mur ciment, enduit	Meulière, brique, céramiques	Décoration céramiques. Décoration du conduit de chemin
5	Villa des Pervenches : 1, rue Ernest Pêcheux	Début XX ^e	R+1+C	individuel	Grille métallique, poteaux meulières	Meulière, tuile	Balcon bois, architecture cote normande, jardin développé
6	5, rue du Prieuré / 12, rue Faustin	Fin XIX ^e	R+1+C	individuel		Briques, pierre, ardoise	2 tourelles briques, corniches en pierre, jardin boisé
7	11, rue du Prieuré	Fin XIX ^e	R+C	individuel	Grille métallique, muret et poteaux en brique	Briques bicolores, ardoise	Motifs en brique, ensemble avec pigeonnier
8	62, promenade André Ballu	1905	R+1+C	individuel	Grille métallique	Meulière, brique, tuile	Ensemble avec porche, motifs briques de décoration
9	4, rue Claude Lebret	Fin XIX ^e	R+1+C	individuel	Grille métallique	Meulière, enduit, ardoise	Habillage de la meulière avec des motifs enduits, clôture d'origine
10	6, rue Claude Lebret	1920 ?	R+1+C	individuel	Grille métallique	Maison à colombages	Inspiration normande avec colombages, jardin boisé
11	8, rue Claude Lebret	1905	R+1+C	individuel	Grille métallique, muret ciment, porche en tuile	Meulière, brique, tuile	Ensemble avec porche, motifs briques de décoration
12	12, rue Ernest Pêcheux	Fin XIX ^e	R+1+C surélevé	individuel	Grille métallique	Pierres meulières, ardoises	Charpente apparente bois, traitement bicolore RDC, moulures
13	3, Rond-Point du Prieuré		R+1+C	individuel	Grille métallique, muret meulières	Meulière, ardoise	Mouvement de toitures
14	1, Rond-Point du Prieuré	Début XX ^e		individuel		Enduit, pierre, tuile	Faîtage, charpente toiture, encadrement de fenêtres
15	14, avenue Eugène Carrière	Début XX ^e	R+2+C	individuel	Grille métallique, poteaux briques	Enduit, ardoise	Décoration céramiques, faitage, édifice important avec sa tour

16	8, avenue Eugène Carrière	Début XX°	R+1+C	individuel	Grille métallique	Meulière, zinc	Détails balcon, linteaux décorés
17	9, avenue Nast	1870		individuel	Grille métallique, muret	Enduit, meulière, brique, tuiles	Incrustation de pierres rouges dans les panneaux
18	3, avenue du Maréchal Joffre	Néo-régionalisme	R+1+C	Petit collectif	Alignement	Meulière, tuile mécanique	Symétrie forte
19	5, avenue du Maréchal Joffre	Style 1930	R+3	Collectif	Alignement	Brique, béton	Lignes très symétriques. Corps central surmonté d'un fronton décoré de céramiques
20	11, avenue du Maréchal Joffre / 1, avenue Eugène Carrière	Début XXe	R+C	Equipement public	Alignement	Meulière, ardoise	Reprise de certains motifs décoratifs de l'église (sur le rampant de la toiture) sur le pignon côté clocher. Similitude de matériaux avec l'église.
21	6, avenue Eugène Carrière	Début XXe	R+1+C	Individuel	Grille métallique, poteaux brique	Meulière, ardoise	Faîtage
22	4, avenue de Champs	Début XX°	R+2+C	Individuel	Grille sur muret	Meulière, brique, tuile	Proportions inhabituelles : toiture réduite, bandeau décoratif au dernier étage
23	4 ter, avenue Roger Bailu	1900	R+1+C		Grillage sur muret en meulière	Enduit, brique, tuile	Décoration en briques, tourelle
24	Gournay-plage : prom H. Régnier	1936		Salle de danse, bar	Mur à la chaux	Enduit, zinc	Bâtiment en forme de paquebot
25	2, rue de l'Alouette	XX° siècle	R+C	Individuel	Muret en pierre	Pierre, colombage, tuile	Mouvement de toitures

C - LINÉAIRES COMMERCIAUX

Sont préservés, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les rez-de-chaussée commerciaux suivants :

Adresses	Numéros de Parcelle
1-3-5-7-9-11 avenue du Maréchal Joffre	OC – 2-3-4-6-7-8
13-15-17-19 avenue du Maréchal Joffre	OC – 127-128-146-147
2-4-6 avenue du Maréchal Joffre	OB – 286-285-399
2 avenue du Maréchal Foch	OB - 408
1 avenue Paul Doumer	OC- 151
5-7 avenue Paul Doumer	OC- 356
11-13-15 avenue Paul Doumer	OC- 134-136-138
2-4-4b-6-8-10-12-14 avenue Paul Doumer	OC- 146-192-193-143-142-141-140-139
1 Rue Émile Boisseau	OC-129
4 Place Roosevelt	OE-535
8-10-12 Place Roosevelt	OD-579-578-577
1 rue du Puits Perdu	OE-519
2 Avenue des Princes	OE-518

D - LISTE DES VÉGÉTAUX PRÉCONISÉS

Arbustes de haies de taille moyenne

Adaptées à des sols sec et/ou argileux

Arbustes	Sol	Hauteur	Exposition
Ajonc d'europe	sec	1,5	
Berberis pourpre	argileux	1	lumière
Corète du Japon	argileux	1,5	demi ombre
Cornouiller mâle	sec	1,5	
Coryllus avellana	argileux	2,5	lumière
Cotoneaster horizontalis	argileux	rampant	Indifférent
Cotoneaster salicifolia	argileux	2,5	lumière
Eleagnus angustifolia	argileux	5	lumière
Eleagnus argentea	argileux	3,5	lumière
Epine Vinette	argileux	2,5	lumière
Evonymus japonicus	sec	2	
Genêt à balais	sec	2	
Hibiscus	argileux	2,5	lumière
Hypericum calycinum	argileux		
Ilex aquifolium	argileux	2,5	Indifférent
Lierre commun	argileux	grimpante	Indifférent
Ligustrum japonicum	argileux	2	Indifférent
Ligustrum lucidum	argileux	3,5	Indifférent
Ligustrum ovalifolium	argileux	2,5	lumière
Ligustrum vulgare	argileux	2,5	Indifférent
Mahonia aquifolium	sec	1,5	demi ombre
Nerprun purgatif	sec	1,5	
potentilla fruticosa	sec	1	lumière
Prunus spinosa	argileux	2	lumière
Pyracantha	argileux	3	Indifférent
rosiers	sec		
Ruscus aculeatus	sec	1	
Spirea japonica	argileux	1,5	demi ombre
Spirea salicifolia	argileux	1,5	demi ombre
Symphorine commune	argileux	1,5	ombre
Tamaris de france	argileux	8	lumière
Viburnum lantana	sec	1,5	
Weigelia	argileux	1	lumière

Les conifères

Adaptées à des sols sec et/ou argileux

Conifères de haies	Sol	densité	port
<i>Cupressus arizonica</i>	argileux	moyenne	dressé régulier
<i>Cupressus sempervirens</i>	sec	forte	dressé régulier
Cyprès de l'arizona	sec		
Cyprès de lawson	argileux	moyenne	dressé régulier
Cyprès de Leyland	argileux		
<i>Juniperus communis</i>	sec	moyenne	dressé irrégulier
<i>Taxus baccata</i>	argileux	forte	indifférent

Arbres et arbustes de grande taille

Adaptées à des sols sec et/ou argileux

Arbustes	Sol	Hauteur	Exposition
<i>Buxus sempervirens</i>	sec	3	
<i>Crataegus monogyna</i>	argileux	6	
<i>Crataegus oxyacantha</i>	sec	5	
<i>Cydonia vulgaris</i>	sec	5	
<i>Eleagnus angustifolia</i>	sec	5	
<i>Laburnum anagyroides</i>	sec	5	
<i>Mespilus germanica</i>	sec	3	
<i>Prunus mahaleb</i>	sec	3,5	
<i>Salix caprea</i>	sec	5	
<i>Syringa vulgaris</i>	sec	3	

E - ZONAGE PLUVIAL DÉPARTEMENTAL

ANNEXE 6 - Zonage pluvial départemental

1. Contexte général

- Contexte réglementaire

► L'article L2224 - 10 du code général des collectivités territoriales prévoit la délimitation, par les communes, de zones permettant de différencier les règles de gestion des eaux de ruissellement :

"Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique : [...]

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."

► L'article L3451-3 du code général des collectivités territoriales étend ces dispositions au département de la Seine-Saint-Denis.

► Le SDAGE par sa disposition 145 sur la maîtrise des ruissellements stipule :

"A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans."

Le règlement de zonage départemental, synthétise l'ensemble des études ayant permis d'établir les débits acceptables à l'aval du rejet et constitue la doctrine locale qui permet de fixer les débits spécifiques autres que 1 l/s/ha.

- Contexte hydrologique

• Aspect quantitatif

La Seine-Saint-Denis est un territoire très urbanisé et de pente moyenne faible, malgré la présence de quelques plateaux marqués. Le réseau d'évacuation qui draine de grands bassins versants a été construit il y a plusieurs générations, et est devenu insuffisant à la suite des grands projets d'urbanisation des années 50-60. Pour renforcer ce réseau, le Département a construit de nombreux volumes de stockage au plus près des zones de débordement, moins coûteux que de longs émissaires de grande capacité vers la Marne et la Seine.

• Aspect qualitatif

Les bassins départementaux, outre leur fonction de décharge des réseaux lors des crues d'orage, ont une fonction de protection des rivières.

Dans les zones où l'assainissement, à exutoire, est de type séparatif, ils permettent de décanter les eaux avant rejet direct au milieu naturel.

Dans les zones où l'assainissement, à exutoire, est de type unitaire, les eaux de pluie mélangées à des eaux usées doivent être acheminées, lors des pluies fréquentes, vers les stations d'épuration. Les bassins sont alors utilisés pour intercepter le maximum d'effluents, puis vidangés à petit débit en évitant les déversements d'eau polluée vers les rivières pendant leur écoulement vers la station d'épuration.

- Contexte géologique

On peut distinguer deux zones en Seine-Saint-Denis :

- Les plaines et vallées (Marne, Plaine de France) aux sols marneux où l'eau était naturellement visible avant urbanisation. Ces secteurs étaient drainés par de nombreux petits rus aujourd'hui disparus pour l'essentiel. Dans ces zones l'infiltration est fortement recommandée.
- Les plateaux (axe Montreuil – Vaujours, zone Stains – Villetaneuse nord) dont le sous-sol est constitué de gypse (risque de dissolution au contact de l'eau) protégé des infiltrations par une couche imperméable d'argile. Dans ces zones l'infiltration des eaux pluviales est, soit impossible, soit interdite.

Afin d'étendre au maximum les zones où l'évacuation des eaux de ruissellement dans les sols est possible, deux cas sont pris en compte :

- la possibilité ou non d'infiltrer dans les 5 premiers mètres de sol (carte 2),
- la possibilité ou non d'injecter en profondeur (plus de 5 mètres) (carte 3)

Dans tous les cas une étude géologique est nécessaire pour confirmer le contexte géotechnique local, et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol.

- Conséquence de l'urbanisation

L'imperméabilisation des sols par l'urbanisation empêche l'infiltration et génère des volumes d'eau qu'il est nécessaire de stocker pour éviter les inondations.

- En l'absence de maîtrise des ruissellements à la parcelle 40 000 à 60 000 m³ de stockage supplémentaires seraient à construire sur le réseau public d'assainissement chaque année compte tenu du rythme d'urbanisation de la Seine-Saint-Denis, (A titre de comparaison, le Département construit 10 000 à 15 000 m³ de volume de stockage par an pour réduire les inondations existantes).

Il est demandé à chaque constructeur d'équiper son projet des ouvrages de maîtrise du ruissellement qu'il génère. La contrainte qui lui est imposée est un débit par unité de surface (appelé débit admissible), fixé de manière à ce que, appliqué à l'ensemble du bassin versant où se situe le projet, aucun débordement ne subsiste jusqu'à une occurrence décennale. Le volume requis est très variable, allant généralement de 150 à 500 m³/ha imperméabilisé le bassin versant et le taux d'imperméabilisation du projet.

- En zone où l'exutoire est de type unitaire, l'obligation de ne pas rejeter d'effluent au milieu naturel pour les petites pluies, implique, du fait des caractéristiques de l'assainissement de l'agglomération parisienne, et de la sensibilité de la Seine aux pollutions des rejets urbains de temps de pluie, de stocker, puis d'acheminer pour

traitement dans les stations d'épuration, 160 m³ par hectare imperméabilisé raccordé au réseau. Ces volumes sont ensuite acheminés en station d'épuration dès que celle-ci en a la capacité.

- Le stockage à la parcelle avec restitution immédiate même à débit contrôlé n'a malheureusement que peu d'impact sur les besoins en bassins tampons et usines d'épurations publiques à l'aval, car leur vidange s'effectue trop rapidement, et ces eaux devront être stockées de nouveau à l'aval, où elles attendront jusqu'à 24h avant de pouvoir être acceptées en station d'épuration.

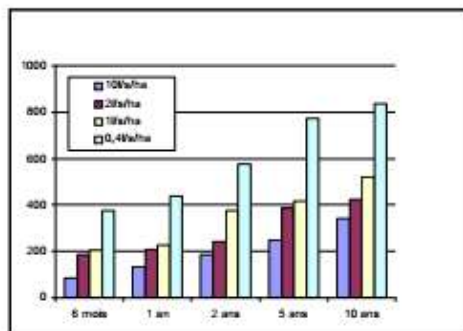
Dans ces zones, l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle (favorisée a minima par une gestion des écoulements et des stockages en surface), devra être recherchée chaque fois que possible, car cette solution évite les impacts négatifs sur les équipements et le milieu aquatique à l'aval.

- Objectif d'intégration de l'eau dans l'aménagement urbain

Le SDAGE 2010 - 2015 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie) recommande un débit spécifique de 1 L/s/ha. Même si cette valeur est généralement plus favorable pour les objectifs de lutte contre les inondations, le gain pour le réseau aval serait minime par rapport à la contrainte induite pour l'intégration de l'eau dans le projet.

L'incidence d'un débit de rejet plus faible est une augmentation du volume à stocker et des temps de vidange :

Il serait, dans ces conditions plus difficile de concevoir une maîtrise des ruissellements intégrée à l'aménagement, c'est-à-dire des espaces multifonctionnels économisant les emprises (parkings ou espaces verts temporairement inondables...), ou favorisant la présence de l'eau dans le paysage urbain (noues, ruissellement de surface...) car les surfaces à mobiliser et les durées de submersion de ces zones seront très conséquentes. (Graphique : **Volume à stocker pour 1 ha imperméabilisé selon les débits de fuite et les périodes de retour des pluies**)



En zone urbaine, où l'espace est réduit, toute augmentation de volume diminue les possibilités de concevoir des rétentions non enterrées, peu coûteuses mais consommatrices d'espace. Les temps d'inondation qui se comptent en jours plutôt qu'en heure rendent peu acceptables des espaces publics plus fréquemment et trop longtemps inondés.

Impact du débit de rejet sur les temps de vidange
Exemple d'un plateau sportif inondable de collège

Période de retour	10 L/s/ha		2 L/s/ha	
	Hauteur d'eau (m)	Temps de vidange	Hauteur d'eau (m)	Temps de vidange
1 mois	0.03	22 min	0.06	6h 16 min
6 mois	0.07	1h 36 min	0.13	16h 35 min
2 ans	0.14	3h 48 min	0.23	11 8 h

Aussi, le choix a-t-il été fait de fixer au plus juste la contrainte :

- En zone globalement séparative, en autorisant un rejet à la valeur du débit admissible par les réseaux publics sur chaque bassin versant (paragraphe 4.a).
- En zone à exutoire unitaire, la contrainte supplémentaire de traitement de ces effluents impose d'orienter, dans toutes les zones où la géologie le permet, vers des solutions d'infiltration (paragraphe 4b). La solution pourra combiner une infiltration des eaux de ruissellement jusqu'à concurrence de 160 m²/ha de surface imperméabilisée, complétée par un volume de stockage pouvant être vidangé au réseau dans le respect du débit admissible imposé.

2. Zonage des règles de gestion des eaux de ruissellement

Les pages qui suivent délimitent l'ensemble des zones et les modes de gestion des eaux pluviales qui leur sont adaptées selon les différents contextes présentés précédemment.

Technique de gestion des eaux de ruissellement	Carte 1	Exutoire de type unitaire				Exutoire de type séparatif			
	Carte 2	infiltration possible		infiltration proscrite		infiltration possible		infiltration proscrite	
	Carte 3	injection possible	injection proscrite	injection possible	injection proscrite	injection possible	injection proscrite	injection possible	injection proscrite
Non imperméabilisation des sols									
Stockage /restitution (1)									
Stockage /infiltration (2)									
Stockage /injection (3)									

Légende :

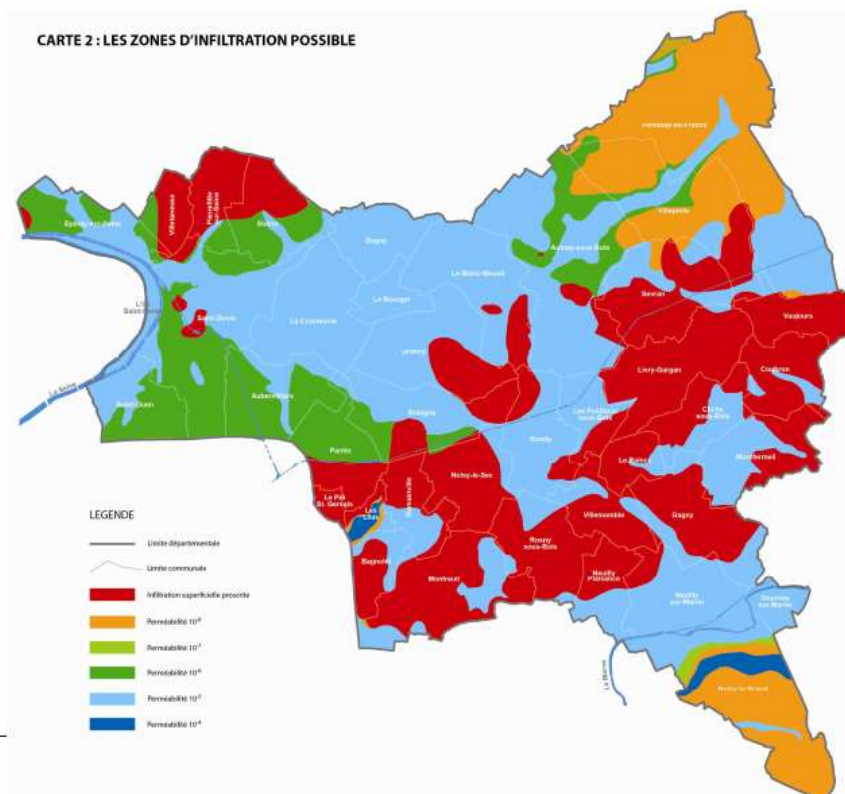
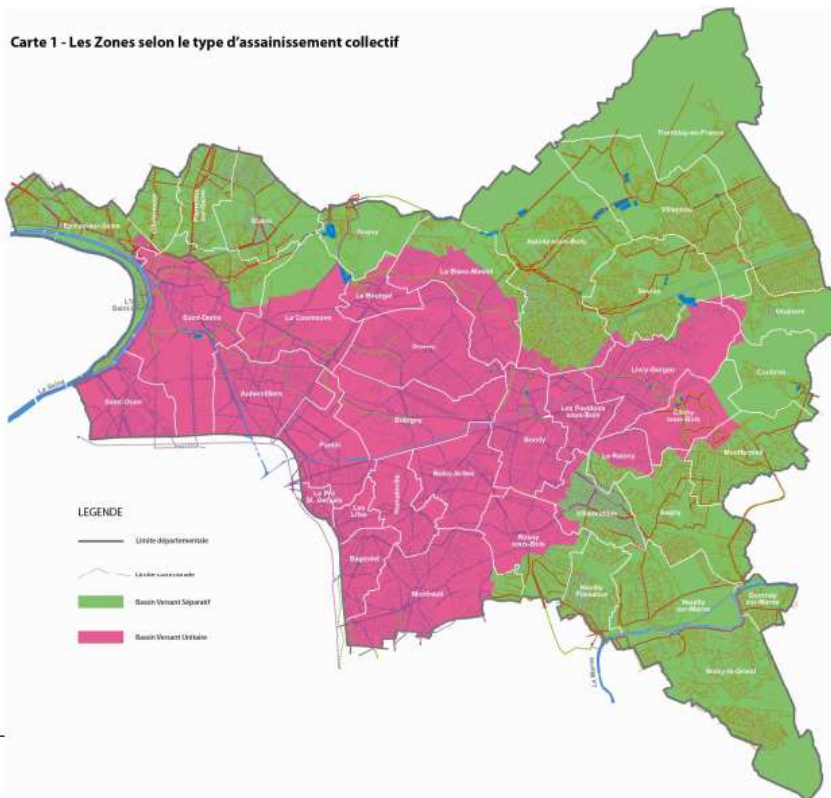
	Technique tout à fait adaptée
	Technique acceptée mais pas recommandée
	Technique proscrite

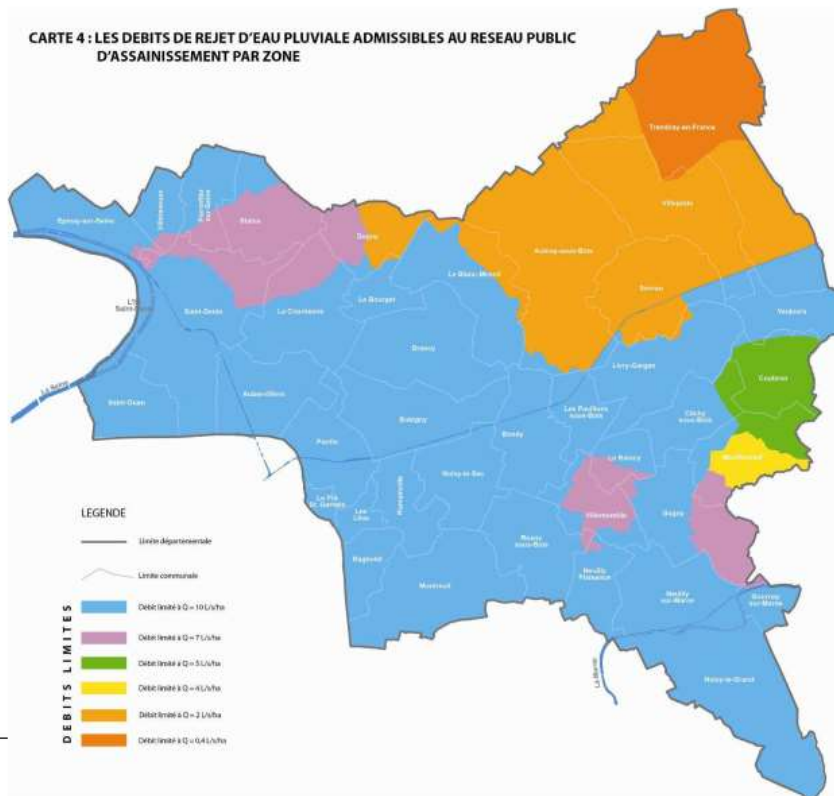
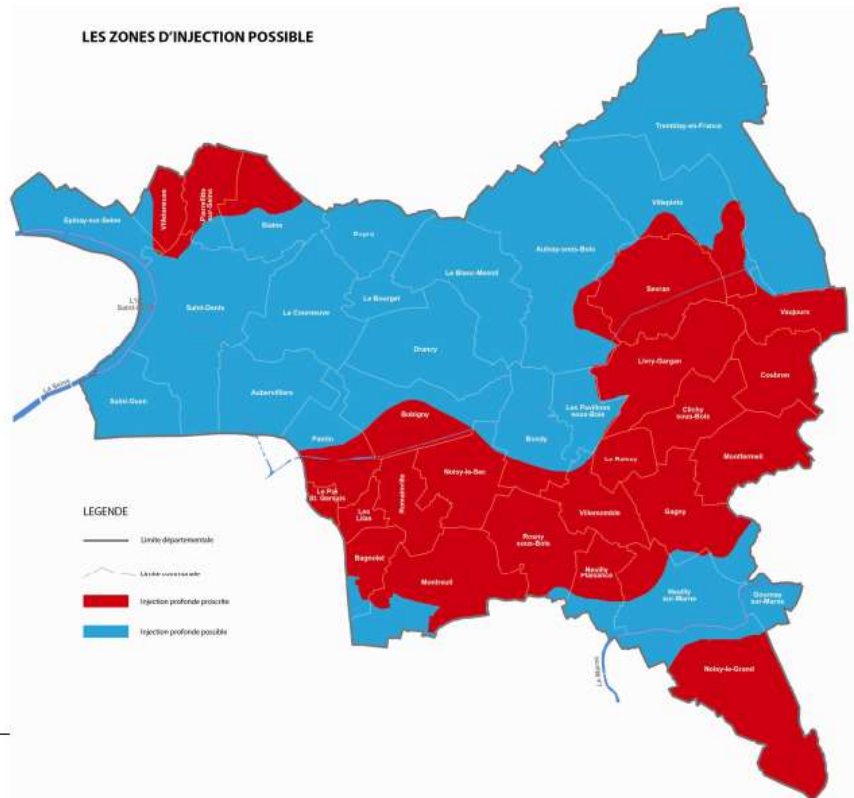
Nota : Une combinaison des modes de gestion acceptées est possible.

(1) Le débit admissible au réseau est donné par la carte 4.

(2) L'aptitude du sol à l'infiltration et sa capacité d'absorption seront à vérifier par une étude hydrogéologique.

(3) L'aptitude du sol à l'injection, et sa capacité d'absorption seront à vérifier par une étude hydrogéologique.





3. REPERES SUR LES TECHNIQUES DE GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

- Non imperméabilisation des sols

- Les toitures végétalisées sont mises en place sur une isolation sur laquelle est installée une couche de drainage, puis le substrat de culture des végétaux.
- Les pavages et les dalles alvéolées sont installés sur une couche drainante support protégée par un géotextile
- Les enrobés drainants sont des structures de voirie à gros granulats avec peu de liant et qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol en place
- Les platelages en bois sont mis en place sur les terrasses et les cheminements, les interstices permettent à l'eau de s'écouler jusqu'au sol support
- Les matériaux granulaires sont installés sur les cheminements piétons. Ils sont constitués de matériaux inertes plus ou moins compactés permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales
- Les paillis ou copeaux de bois sont installés sur les allées ou les aires de jeu. Leurs textures les rendent très aérés mais ils nécessitent un rechargement périodique.



Principe d'une toiture végétalisée



Square inondable à Noisy-le-Grand

- Stockage / restitution

- Les espaces multifonctionnels à inondation temporaire sont des espaces urbains tels des places, aires de jeux, terrains de sport ou espaces verts, auxquels va être ajoutée une fonction hydraulique de rétention temporaire des eaux pluviales.
- Les toitures terrasses végétalisées sont des modes de stockage non consommateurs de surface au sol. Ces techniques ont un effet bénéfique sur le ralentissement des écoulements. Elles génèrent aussi une perte intéressante du volume d'eau restitué. Elles ont aussi un rôle sensible sur l'isolation et la climatisation du bâtiment, ainsi que sur la biodiversité urbaine.
- Les ouvrages de stockage enterrés ont pour objectif unique, la maîtrise du risque inondation. Cela peut être une cuve ou un bassin enterré, un volume en bulbe caillou ou en caisson qui ne nécessite pas de paroi pour offrir une résistance à la charge importante, une canalisation surdimensionnée...



Noue de stockage à Clichy-sous-Bois



Bassin enterré visitable

- Stockage / infiltration

L'infiltration consiste en une évacuation des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol soit en surface (bassin ou tranchée d'infiltration), soit de manière ponctuelle (puits d'infiltration).

L'infiltration pourra être ou non considérée après une étude de la nature et de la pollution des sols. Le coefficient de perméabilité du sol devra dépasser un seuil minimal (10-5 m/s). L'infiltration est déconseillée pour les terrains en pente.

Seules les eaux de ruissellement peu polluées peuvent être infiltrées, telles les eaux de toitures ou d'espaces verts.



Bassin d'infiltration enherbé

- Stockage / injection

L'injection vise à évacuer le ruissellement en plus grande profondeur car les sols de surface ne sont pas aptes à l'accueil des eaux. La mise en charge du puits d'injection peut permettre d'évacuer les eaux dans la nappe.

Seules les eaux de ruissellement très peu polluées peuvent être injectées, telles les eaux de toiture.



-Combinaison de l'infiltration et de la restitution

Les sols en Seine-Saint-Denis ont une perméabilité faible, le débit d'infiltration est donc souvent limité. Infiltrer jusqu'au débit décennal peut conduire à des temps de vidange très longs.

Or l'objectif en zone unitaire est d'éviter la sollicitation du réseau public pour les pluies fréquentes. On peut ainsi concevoir des ouvrages dans lesquels les pluies fréquentes (jusqu'à 16 L/m² imperméabilisé), sont infiltrées.

Au-delà, et jusqu'à la pluie décennale, le volume complémentaire est stocké, puis restitué sans excéder le débit admissible vers le réseau public.



F - ARTICLE 1 DU RÈGLEMENT DU SAGE MARNE-CONFLUENCE

ARTICLE N° 1

Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles

Zones concernées
L'ensemble du territoire du SAGE Marne Confluence

Objectif général identifié dans le PAGD justifiant la règle
OBJECTIF GÉNÉRAL 1 – Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence.

Sous-objectif général identifié dans le PAGD justifiant la règle
Sous-objectif 1.3 – Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages.

Disposition identifiée dans le PAGD justifiant la règle
Disposition 131 – Élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE
Disposition 132 – Mettre en œuvre des démarches exemplaires de gestion intégrée des eaux pluviales à la source lors de tous les projets d'aménagement et de rénovation urbaine

Référence réglementaire
R212-47 – 2° b) du Code de l'environnement
« Le règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux peut :
(-) ;
2° Pour assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, édicter des règles particulières d'utilisation de la ressource en eau applicables :
(-) ;
b) Aux installations, ouvrages, travaux ou activités visés à l'article L. 214-1 ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L. 511-1 ».

Règlement du SAGE Marne Confluence

— 3 —

Règlement du SAGE Marne Confluence du 7 janvier 2016

RAPPEL DES ENJEUX ET JUSTIFICATION TECHNIQUE DE LA RÈGLE

Le ruissellement est la partie des précipitations qui ne s'infiltre pas dans le sol et ne s'évapore pas dans l'atmosphère : cette partie s'écoule en surface et rejoint le milieu hydraulique superficiel, directement ou par l'intermédiaire des réseaux d'assainissement.

L'accroissement de l'imperméabilisation des sols, lié à l'extension urbaine, y compris dans des zones « naturellement » vulnérables (points bas, anciens talwegs...) et la disposition d'importantes surfaces en pleine terre qui assurent naturellement l'infiltration et le stockage temporaire des eaux pluviales ont pour conséquences l'augmentation des volumes ruisselés, des pointes de débits et des apports de polluants aux exutoires. Ces phénomènes impactent ainsi l'habitabilité écologique des cours d'eau récepteurs, en érodant les berges et le lit et en altérant la qualité de leurs eaux par l'apport de polluants lessivés sur le sol et dans les canalisations. Ces ruissellements sont également préjudiciables à la qualité « baignable » de la Marne du fait des pollutions véhiculées qui l'atteignent directement ou via l'un de ses affluents.

Le territoire Marne Confluence est concerné par ces phénomènes, même lors des « petites pluies courantes » (voir ci-dessous le niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »).

Les caractéristiques du territoire, tant physiques, qu'en termes de sensibilité des milieux, dimensionnement des ouvrages et des collecteurs, et d'occupation du sol des bassins versants présentent une grande hétérogénéité. Ainsi, il n'est pas jugé pertinent de définir dans le présent règlement, de manière globale à l'échelle du territoire du SAGE, des seuils de hauteur-durée et des débits admissibles vers les eaux douces superficielles, ni vers les réseaux publics.

Ainsi, comme indiqué dans le PAGD du présent SAGE (voir notamment les dispositions 121 et 132 du PAGD) et en cohérence avec le nouveau SDAGE Seine Normandie 2016-2021, les principes du SAGE Marne Confluence tendent à minimiser le ruissellement et à privilégier la gestion à la source des eaux pluviales. Dans ce cadre, de manière globale vis-à-vis de l'ensemble des secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, les réponses techniques et urbanistiques doivent se décliner comme suit :

- limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la gestion des eaux pluviales au plus près possible des zones de génération du ruissellement (infiltration, évaporation, évapotranspiration) ;
- lorsque les contextes locaux consistent des contraintes techniques à la mise en œuvre des prescriptions de gestion à la source indiquées ci-dessus, réguler les débits et volumes excédentaires, c'est-à-dire ceux qui ne peuvent pas être gérés à la source, en fonction des capacités d'acceptation des milieux et des ouvrages ;
- éviter autant que possible et notamment pour les pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE ») tout rejet au réseau public d'assainissement et vers le milieu hydraulique superficiel pour limiter les apports brutaux et simultanés d'eaux pluviales, susceptibles de surcharger les réseaux et d'affecter la morphologie et l'écologie du cours d'eau ;

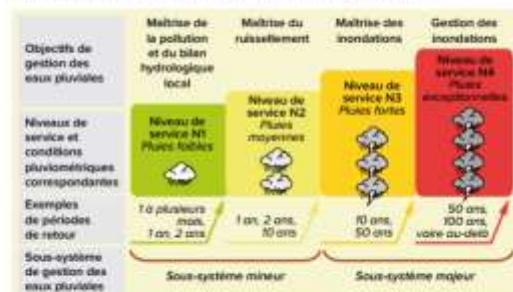
- assurer, partout où c'est nécessaire et au niveau qui convient à la protection du milieu récepteur, la dépollution des eaux pluviales avant leur rejet.

Les modes de gestion des eaux pluviales, à mettre en œuvre par tout aménageur (qu'il soit public, privé, personne morale ou particulier), doivent suivre les principes de priorisation des objectifs proposés dans la « doctrine DRIEE », en fonction des conditions pluviométriques, qu'il s'agisse de rejets vers les systèmes d'assainissement ou vers le milieu récepteur.

Plus particulièrement, lorsqu'il s'agit de rejet d'eaux pluviales vers les eaux douces superficielles (rubrique 2.15.0 de la nomenclature eau applicable aux IOTA, laquelle vise aussi les rejets d'eaux pluviales sur le sol ou dans le sous-sol), le SAGE Marne Confluence prévoit des règles spécifiques, pour répondre aux objectifs de :

- limitation des pollutions de la Marne et de ses affluents ;
- préservation des lits et berges des ruisseaux, affluents de la Marne, par la maîtrise des pointes de débit aux exutoires ;
- limitation des inondations à l'aval ;
- recharge des nappes.

Priorisation des objectifs de gestion des eaux pluviales selon les conditions pluviométriques



Source : Doctrine relative à l'induction des débits de rejets d'eaux pluviales dans le cadre de la police de l'eau brutale 2.15.0) et de la police des ICPE. Préfecture de Région Île-de-France – DRIEE, 2010.

Règlement du SAGE Marne Confluence

— 4 —

Règlement du SAGE Marne Confluence du 7 janvier 2016

RÈGLE ARTICLE 1

Règle applicable à :

- ▶ tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 du Code de l'environnement (rubrique 213.0 de la nomenclature « eau ») ;
- ▶ toute nouvelle KCFE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement ;
- ▶ toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R.214-18 et R.214-40 du Code de l'environnement) ou d'KCFE (en application des articles R.512-33 et R.512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, se entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou KCFE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Merne-Corfflancq, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes ci-dessous :

- ▶ rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;

ET

- ▶ pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DREE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles¹ ;

ET

- ▶ pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DREE », et pour les ruissellements excédentaires² ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles³ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au relief de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la balance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUF, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces linéaires au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles³ et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

1 Pour éviter toute ambiguïté, l'application de cette règle ne doit pas conduire à privilégier un rejet vers les réseaux d'assainissement sans avoir préalablement mis en œuvre les réponses techniques et urbanistiques, rappelées d'une part dans le cadre des enjeux et la justification de la règle, et d'autre part dans les dispositions T11 et T12 du PRGD.

2 L'excès de ruissellement se définit par les débits et volumes d'eau pluviales évacués après mise en œuvre de toutes les valeurs susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Cet excès de ruissellement peut alors être admis :

- vers les eaux douces superficielles, après autorisation préfectorale, dans les conditions prévues par le règlement ;
- éventuellement, et selon les réseaux de la zone T0-dessus, dans les réseaux publics, après autorisation de la collectivité en charge de la compétence « gestion des eaux pluviales ».