

Commune de Croissy-Beaubourg



Département de la Seine-et-Marne



Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 26 mai 2025**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

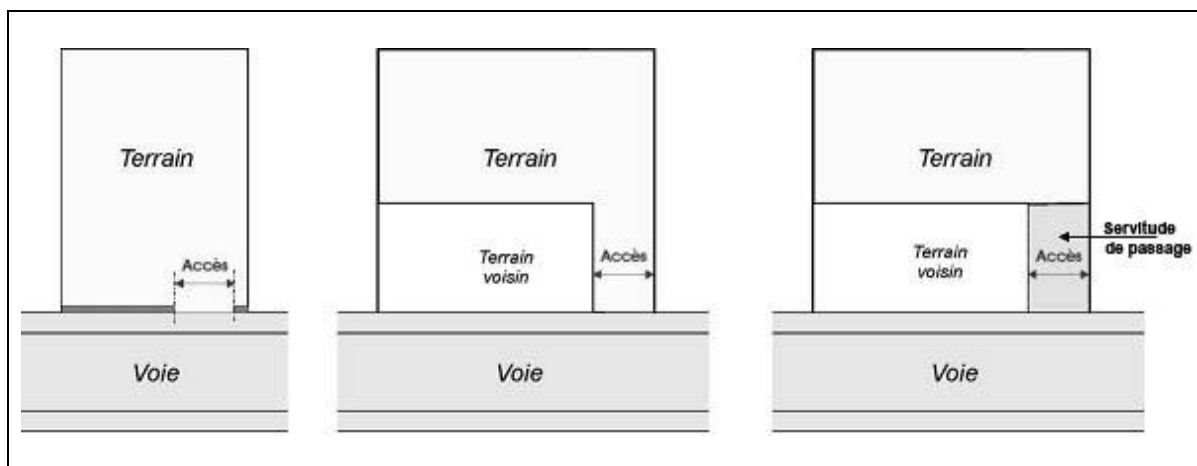
Sommaire

Définitions	4
Titre 1 : Dispositions Générales	21
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	22
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	22
Article 3 - Division du territoire en zones	25
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	27
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	27
Article 6 - Protections, risques et nuisances	28
Article 7 - Division parcellaire	29
Article 8 - Rappel réglementaire afin d'assurer la protection des zones humides identifiées ou probables sur le territoire croisséen	29
Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	30
Zone UA	31
Zone UB	47
Zone UC	64
Zone UE	75
Zone UG	84
Zone UX	97
Zone UXA	110
Zone UXB	124
Zone UXPE	136
Zone UZ	150
Zone UZLCB	163
Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	176
Zone N	177
Annexes	186
Annexe 1 : Carte du Plan d'Exposition au Bruit de de l'aérodrome Lognes-Emerainville	187
Annexe 2 : Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux	188
Annexe 3 : Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique	207
Annexe 4 : Façade de référence du Château de Croissy	208
Annexe 5 : Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme	210
Annexe 6 : Liste d'espèces végétales recommandées	211
Annexe 7 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire	214
Annexe 8 : Bonnes pratiques pour limiter la propagation des espèces végétales Invasives	218

Définitions

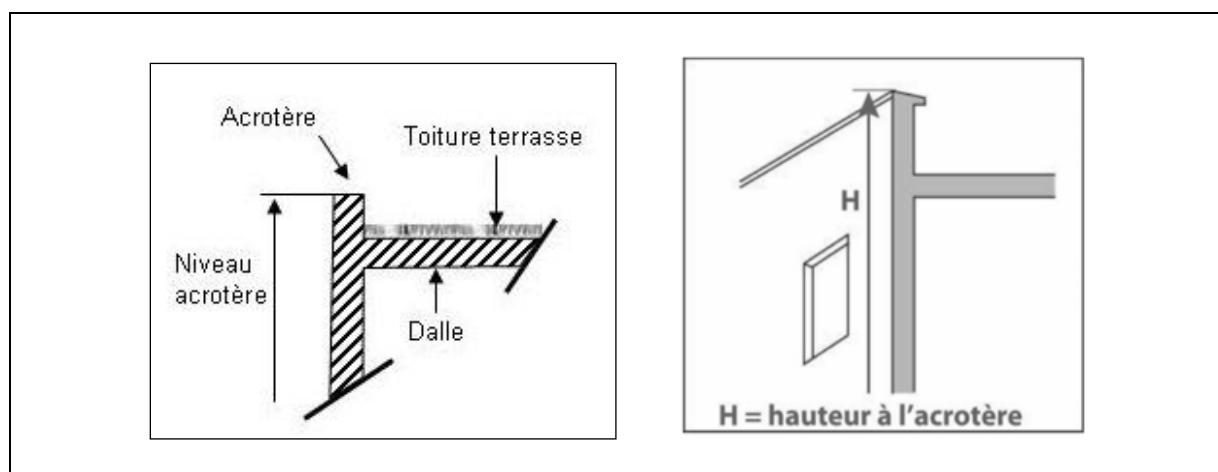
ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

Elément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

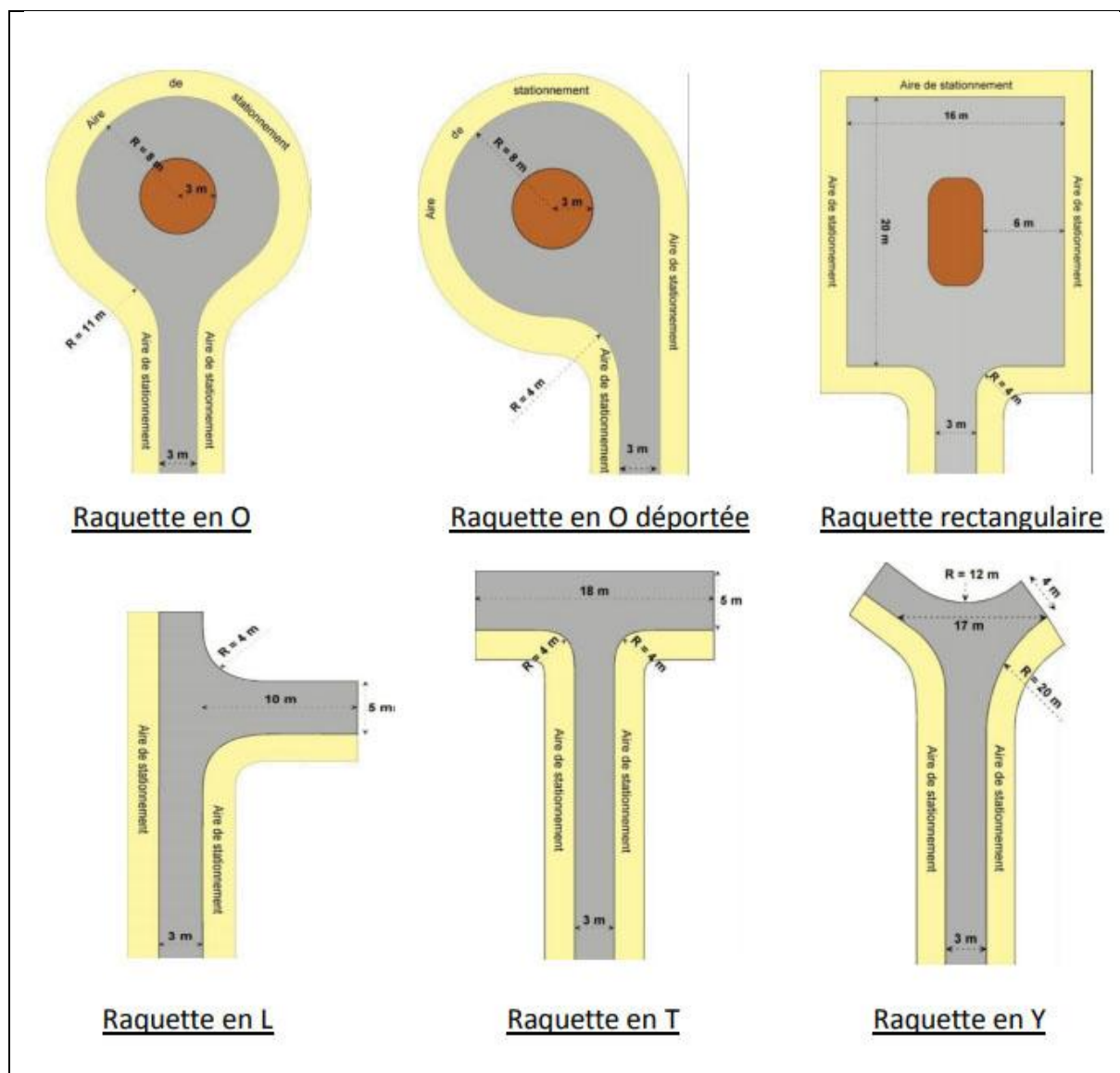


AFFOUILLEMENT DES SOLS

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de matière, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

AIRES DE RETOURNEMENT

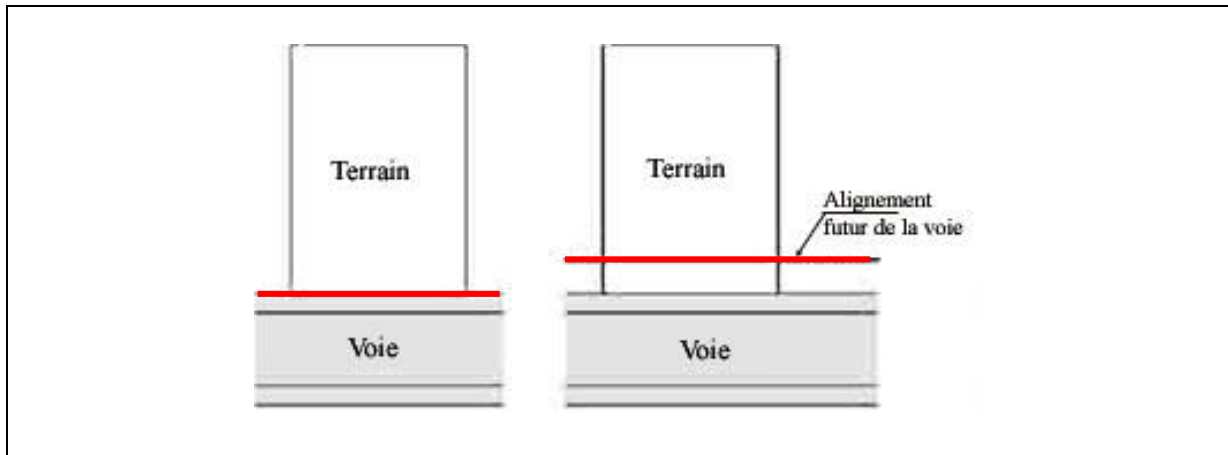
Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS de la Seine-et-Marne préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 60 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



R = Rayon

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe doit avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.

BAIE

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et/ou aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

CLÔTURE

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel ou collectif.

Certaines zones, tout en interdisant les constructions à usage d'habitation, admettent ce type de construction si elles sont liées à une fonction spécifique telles que le gardiennage d'équipements collectifs, publics ou privés, ou de locaux d'activités.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités professionnelles indépendantes de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services.

Le nombre de salariés doit être inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination "artisanat".

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT**

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses. Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

- **CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, de bâtiments associatifs, médicaux, administratifs, sportifs, les lieux culturels et culturels, ... La structure peut être privée.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement à usage d'habitation.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...

- **CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article R151-28 du code de l'urbanisme

« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES SUR L'EMPRISE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Leurs rejets sont réglementés par la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne à travers un règlement.

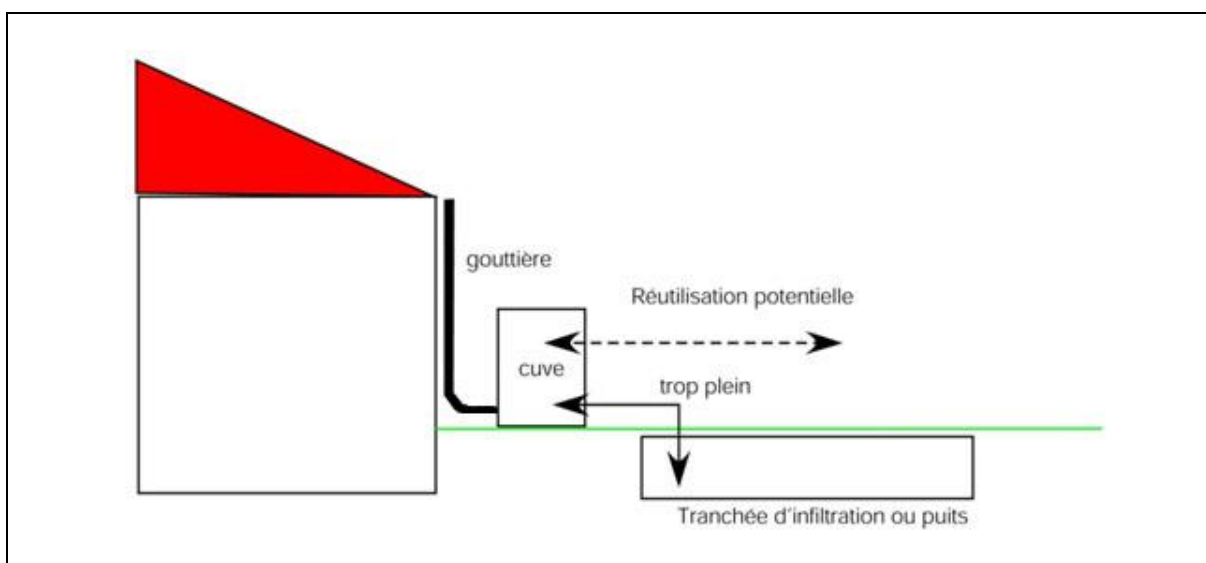
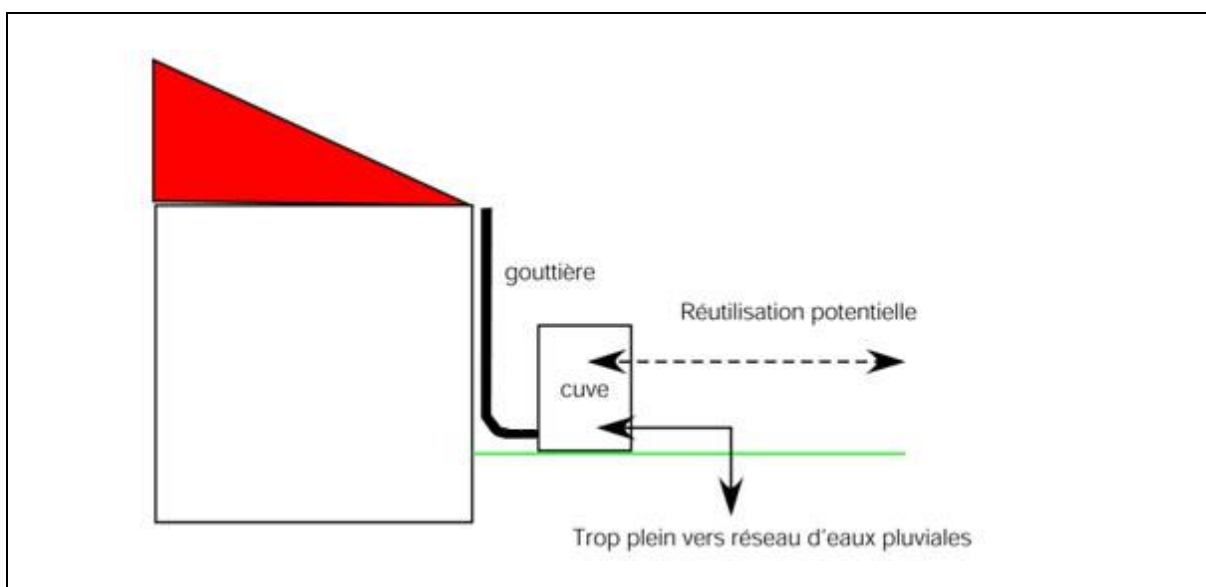
L'article 8.4 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol.

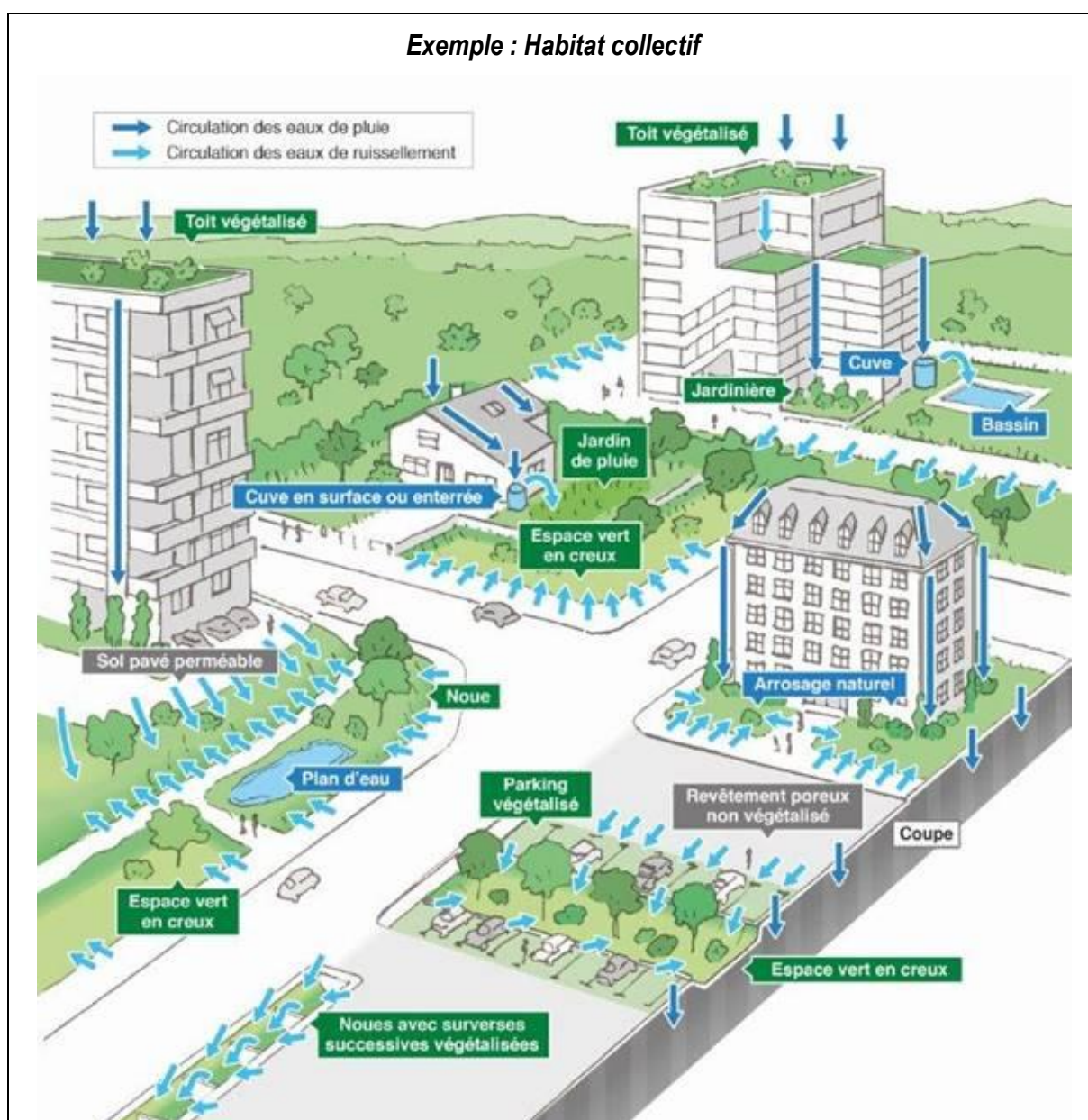
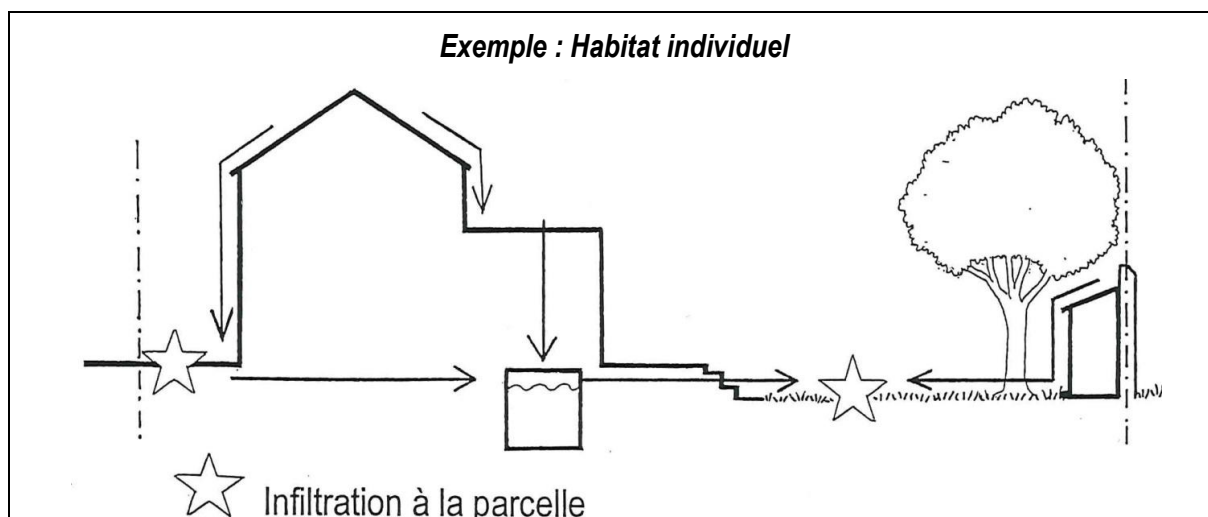
L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, présente dans l'article 8.4 du règlement de chaque zone, a :

- pour objectif de réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Pour ce faire, il faut stocker et infiltrer les volumes d'eau interceptés à la parcelle lorsque la configuration du sous-sol le permet ;
- pour principe d'intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui sera stocké dans une cuve pour être infiltré ou réutilisé ou pour réduire le débit de fuite lors du rejet au réseau d'assainissement.

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte du plan de zonage d'assainissement, de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue. Il ne s'agit ci-dessous que de schémas de principe et non de plans de réalisation.





EAUX USÉES

Les eaux usées comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes). Leurs rejets sont réglementés par la CAPVM et le SIARE à travers un règlement.

ÉDICULE TECHNIQUE

Il s'agit d'une petite construction isolée sur une toiture, liée à un équipement technique du bâtiment (machinerie, système de ventilation, ...).

EMPLACEMENT RESERVÉ

Il s'agit d'une emprise désignée par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...), d'élargir une voie. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

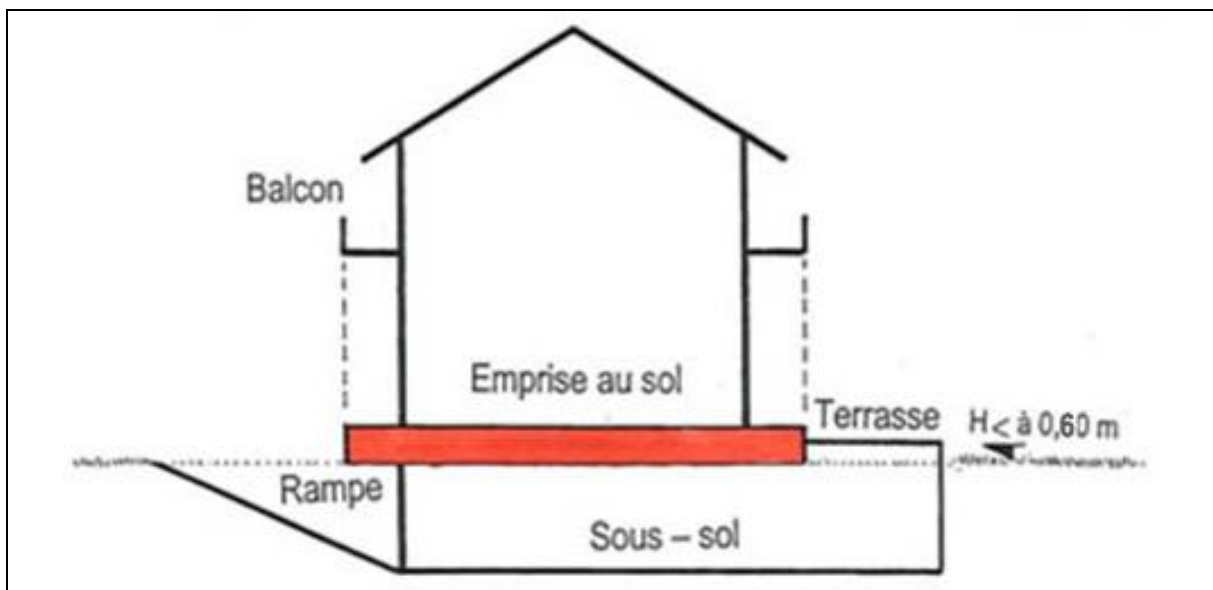
EMPRISE AU SOL

Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Ces EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, la déclaration n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Un accès interne entre les deux constructions doit être aménagé (porte, escalier, ...).

EXTENSION MESURÉE

Une extension mesurée ne pourra pas dépasser 20% de la surface de l'emprise au sol de la construction existante.

FAÎTAGE

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (à l'exception des édicules techniques, machineries d'ascenseur, conduits de cheminées) constitué par la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

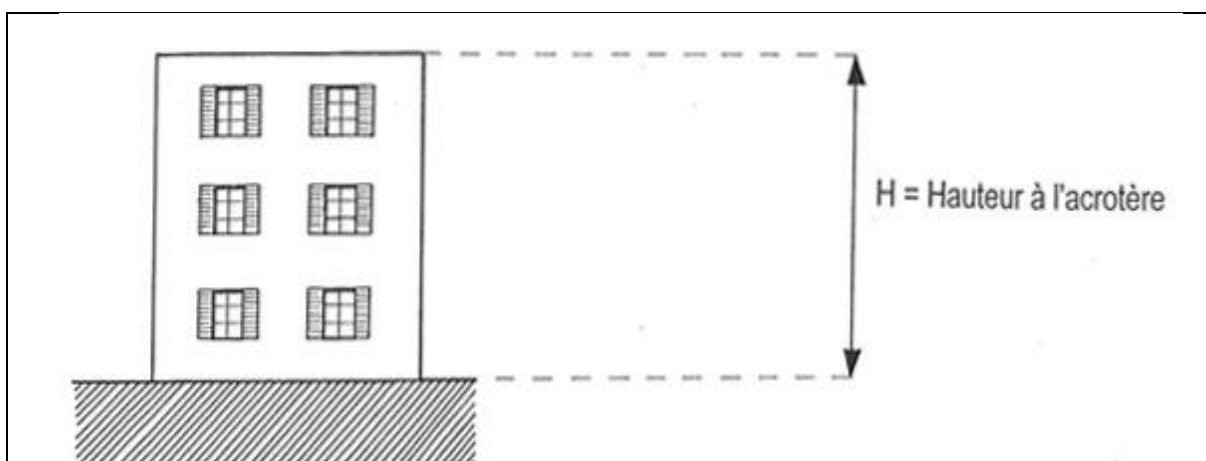
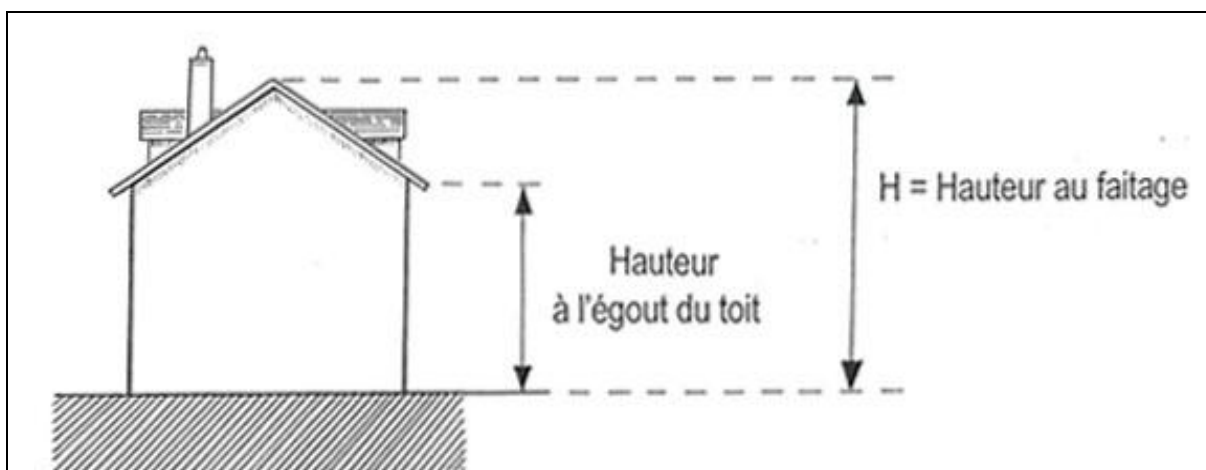
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au point le plus bas et au point le plus haut de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur du toit se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur au faîtage et au sommet de l'acrotère correspondant à la hauteur totale, est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel au point le plus bas.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur : les balustrades et garde corps à claire-voie ; la partie ajourée des acrotères ; les pergolas ; les souches de cheminée ; les locaux et édicules techniques ; les accès aux toitures terrasses.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

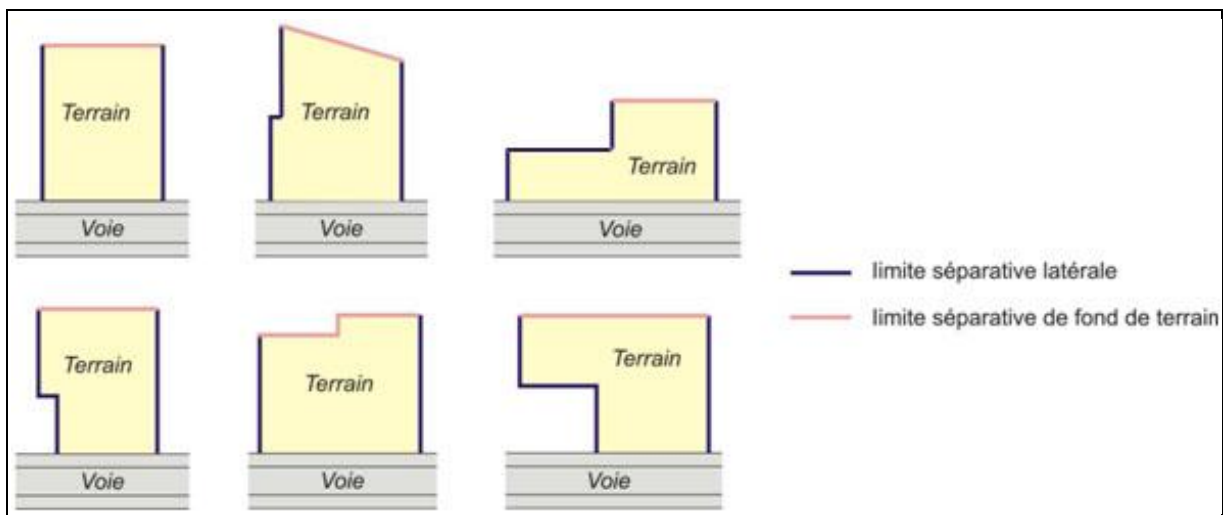
Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

LIMITE SÉPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.



Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

LISIÈRE DE BOIS

La lisière de bois est un linéaire situé à 50 mètres de part et d'autre d'un massif boisé de plus de 100 ha. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue "l'espace lisière". En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares."

MARGE DE REcul

Elle correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

PISCINE

Une piscine enterrée ou semi-enterrée, couverte ou non, est une construction à part entière. Elle n'est pas soumise aux règles concernant les annexes. Toute piscine, couverte ou non, devra obligatoirement observer un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

PLEINE TERRE

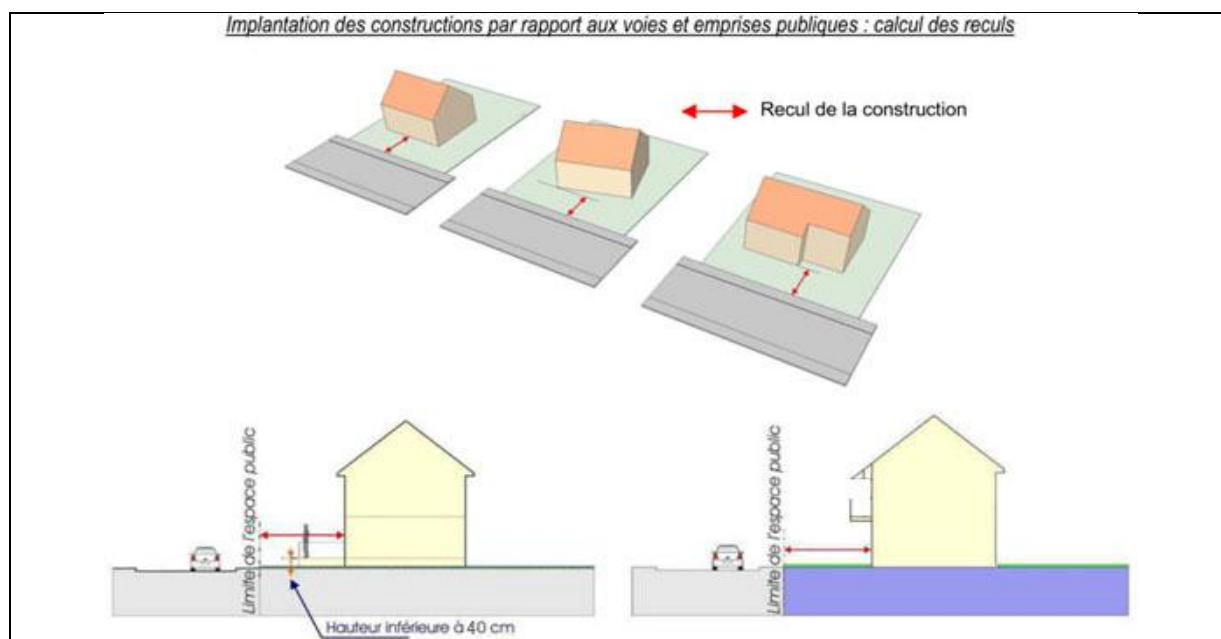
Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces perméables liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, terrasse, ...).

Les places de stationnements, les allées et cheminements imperméabilisés ainsi que les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérés comme espaces de pleine terre. L'evergreen et les parkings en sous-sol font perdre la qualité de pleine terre.

RETRAIT PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, ainsi que les parties enterrées des constructions.

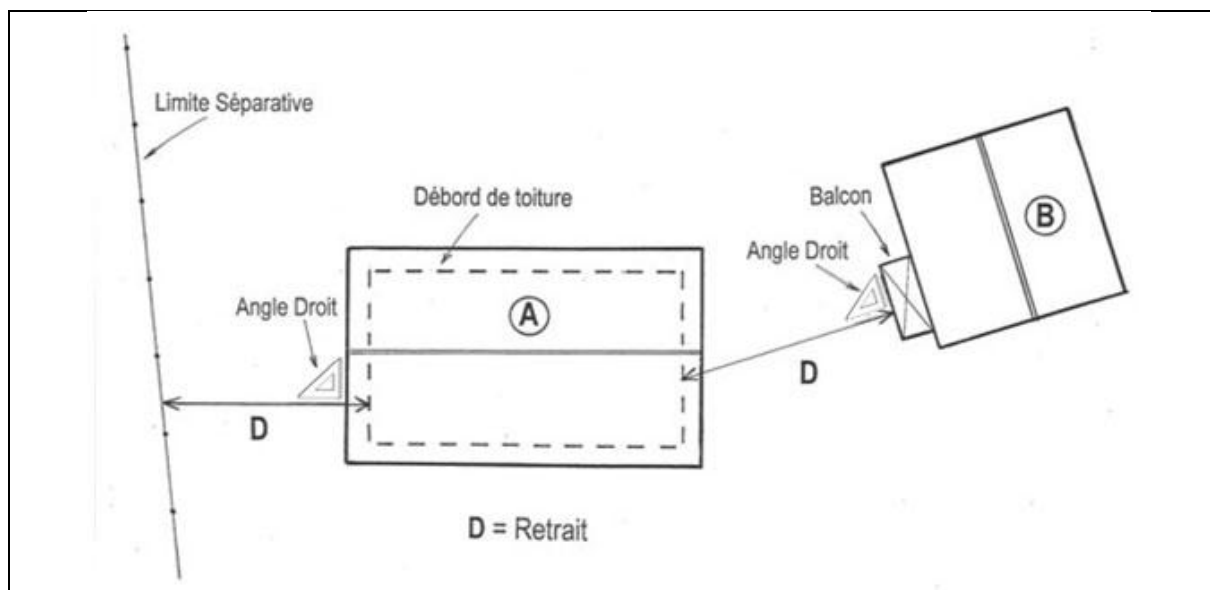
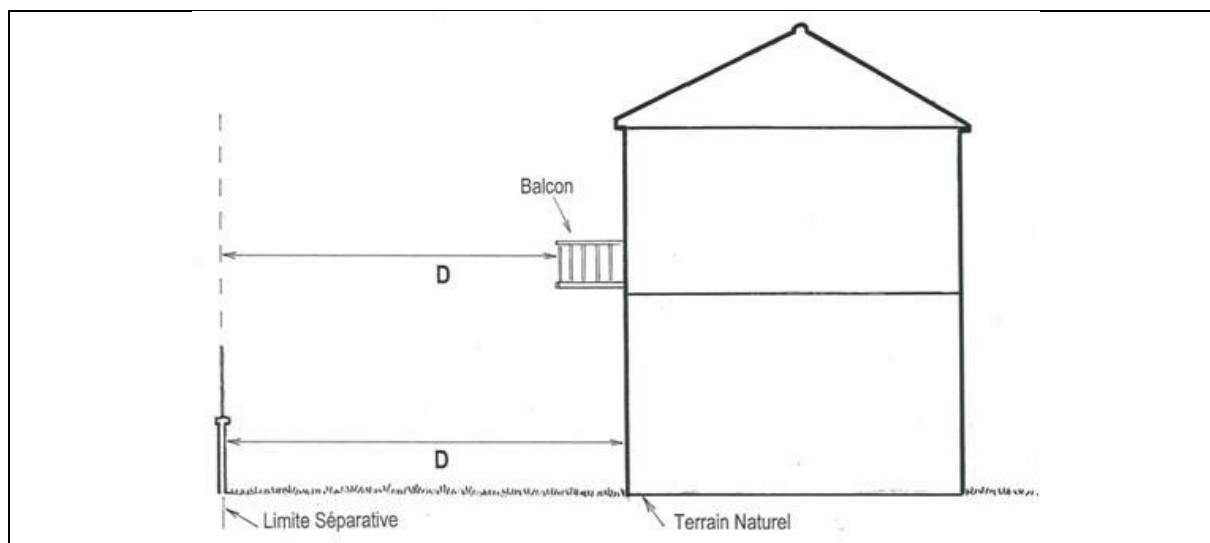


RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU PAR RAPPORT À UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,40 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.



SURFACE DE PLANCHER

Article L.111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme précise que *"sous réserve de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.*

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

SURFACES LIBRES

Les surfaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des garages ni par la voirie et les cheminements d'accès.

TERRAIN OU UNITE FONCIÈRE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant et sans enclave et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Lorsqu'un projet de construction s'implante sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'unité foncière entière.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux d'exhaussement ou d'affouillement faisant l'objet ou non d'une autorisation.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

La voirie se compose de la chaussée roulante et des trottoirs.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure directe du domaine public.

VOIE PRIVÉE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains ou unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, ...).

VUE DIRECTE

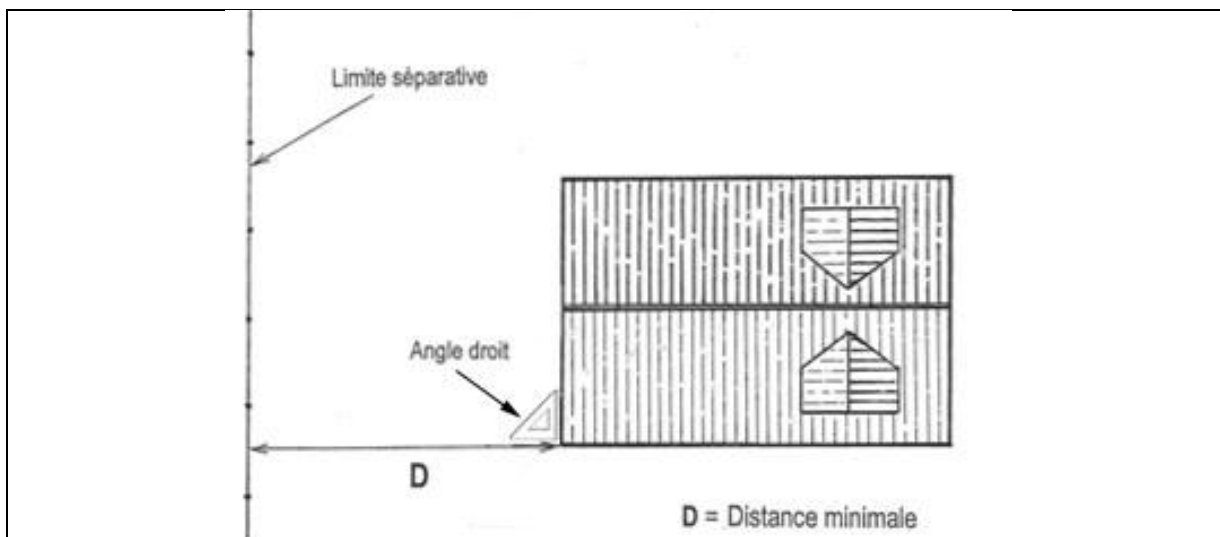
Une vue directe se définit au nu de la façade. Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

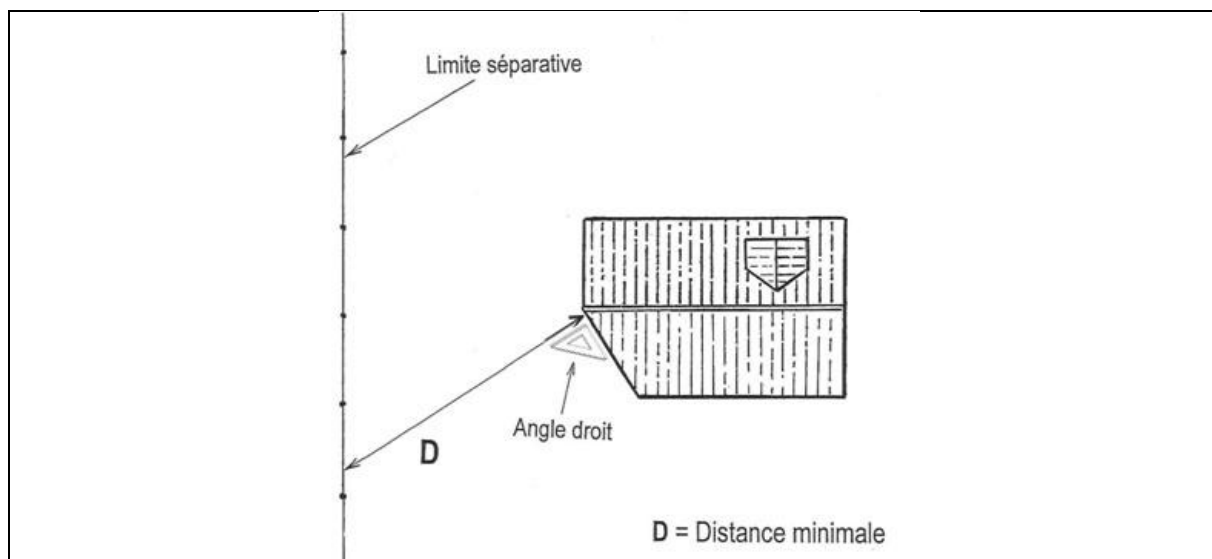
- les fenêtres y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.

Constituent également des vues directes :

- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles et coursives de plus de 60 cm de haut par rapport au terrain naturel ;
- les lucarnes.

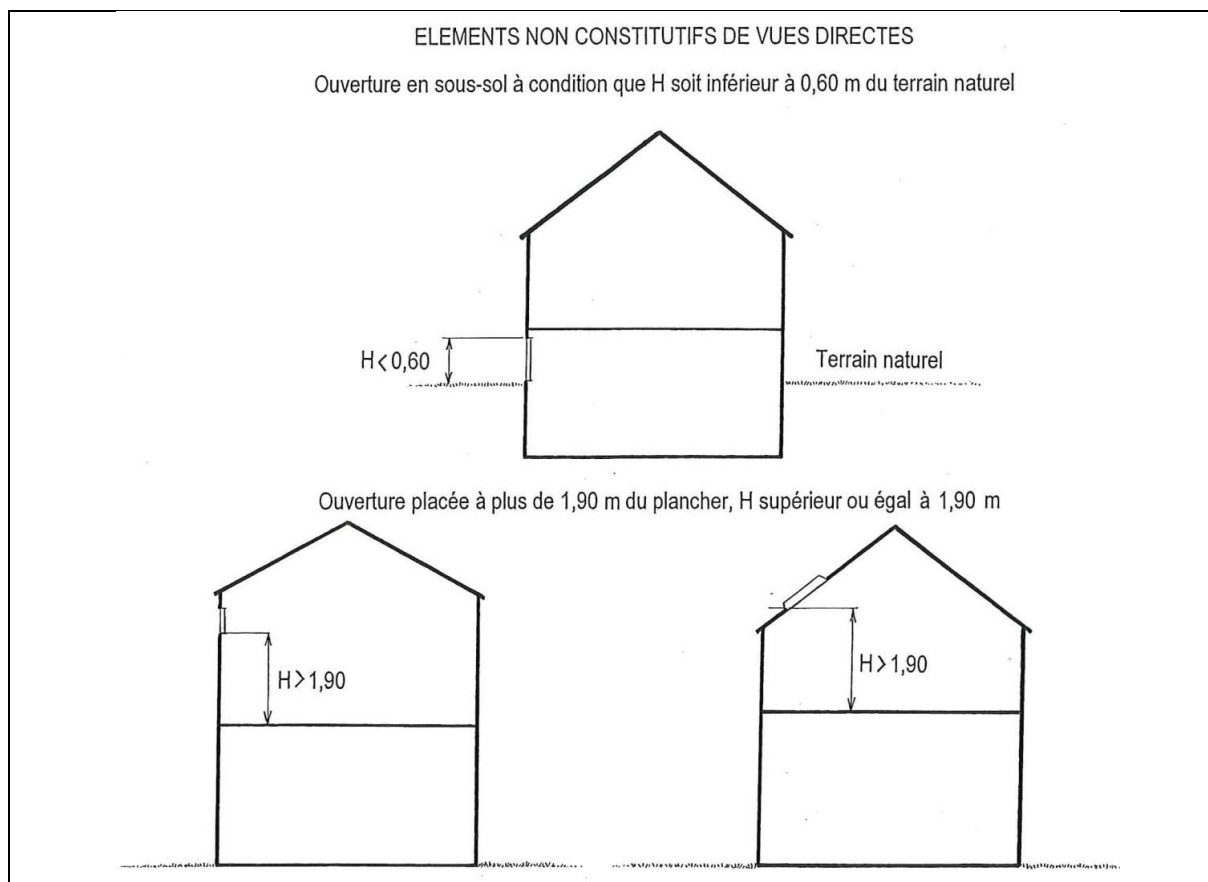
Dans ces cas, le calcul des distances de retrait imposées par le règlement s'effectue toujours perpendiculairement par rapport à l'ouverture prise en compte et en tout point de la façade qui comporte la vue.





Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes, les verres translucides, les jours de souffrance et les portes pleines ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Titre 1 - Dispositions Générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Croissy-Beaubourg.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

"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."

2.2 - Le sursis à statuer

Les articles L.102-13, L.152-2, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme alinéa 6 :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L.102-13 et aux articles L.121-22-3, L.121-22-7, L.153-11, L.311-2 du présent Code et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale

compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L.311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

2.3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 - Les Espaces boisés

Les articles L.113-1, L.113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

2.5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ... :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour

chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

3.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UA** correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Croissy.
La zone UA est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.
- La zone **UB** correspond aux secteurs habités urbanisés sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.
La zone comprend un sous-secteur **UBa** qui correspond au lotissement Les lions de Beaubourg.
La zone UB est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.
- La zone **UC** correspond à un habitat pavillonnaire situé au Nord-ouest de la commune.
Le règlement de cette zone vise à maintenir la qualité d'ensemble et l'homogénéité de ce secteur, et à permettre la gestion des constructions existantes tout en conservant les principes de composition et d'organisation spatiale et architecturale qui ont présidé à sa conception d'origine.
La zone UC est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.
- La zone **UE** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
La zone UE est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.
- La zone **UG** correspond à une résidence d'habitat localisée au Nord-ouest de la commune.
- La zone **UX** correspond à un secteur du territoire situé en frange du bourg de Croissy. Cette zone a pour vocation d'accueillir des bureaux et des activités tertiaires.
- La zone **UXA** correspond à une zone d'activité accueillant exclusivement des bureaux.
- La zone **UXB** correspond à une zone d'activité faisant face à la Zone d'Activité des Portes de la Forêt sur la commune de Collégien.
- La zone **UXPE** correspond à la partie de la zone d'activités de Paris-Est implantée sur le territoire communal de Croissy-Beaubourg.

La zone UXPE est concernée par des zones humides avérées inscrites au SAGE Marne Confluence et par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.

- La zone **UZ** correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'aéroport de Lognes-Emerainville.
La zone comprend un sous-secteur **UZa** destinée à l'accueil d'activités tertiaires liées à l'activité aéronautique.
- La zone **UZLCB** correspond à la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg qui a pour vocation principale d'accueillir des activités économiques diversifiées et des équipements d'infrastructures et de superstructures liés au fonctionnement de l'opération, de nature à renforcer l'équilibre population/emploi sur la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne.
Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - O.A.P. -
La zone UZLCB est concernée par des zones humides avérées inscrites au SAGE Marne Confluence qui sont représentées sur le plan de zonage.

Certaines zones urbaines sont concernées par des zones humides identifiées dans le SAGE Marne Confluence et par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.

3.4 - Les zones naturelles

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle compte trois sous-secteurs :

- **Nc** qui comprend le cimetière et le site du futur crématorium et funérarium ;
- **Ne** qui correspond au pôle d'équipements publics sportifs et de loisirs, situé au Nord de la commune ;
- **Nfc** qui recouvre les emprises de la Ferme de Lamirault et du Château de Croissy.

La zone N est concernée par des zones humides identifiées dans le SAGE Marne Confluence et par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT, qui sont représentées sur le plan de zonage.

3.5 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICSArticle L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section "

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION

- 5.1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2007.
- 5.2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2007 et à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 5.3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article R.421-23 § g du Code de l'Urbanisme.

Cependant, la déclaration n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

ARTICLE 6 - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

6.1 – Les ouvrages de GRTgaz

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est rappelé que :

- sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ;
- doivent être respectées les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi) ;
- doivent être respectées les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité ;
- GRTgaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de leurs ouvrages

6.2 - Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux

La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir : un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques du site, les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et enfin une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction,

afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

6.3 - Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique

La carte "*remontée de la nappe phréatique*", présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...

ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives.

ARTICLE 8 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES OU PROBABLES SUR LE TERRITOIRE CROISSÉEN

Tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier "loi sur l'eau" suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement :

- la déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- l'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Le dossier présenté par le pétitionnaire devra répondre aux enjeux, objectifs et prescriptions du SAGE Marne Confluence présentés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable - PAGD - et le règlement, approuvés par la Commission Locale de l'Eau - CLE - le 2 janvier 2018.

La prescription de l'application de la séquence "Eviter / Réduire / Compenser" en cas de destruction d'une zone humide avérée doit être impérativement recherchée afin de maximiser l'évitement et de n'utiliser la compensation qu'en dernier recours.

Titre 2 - Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

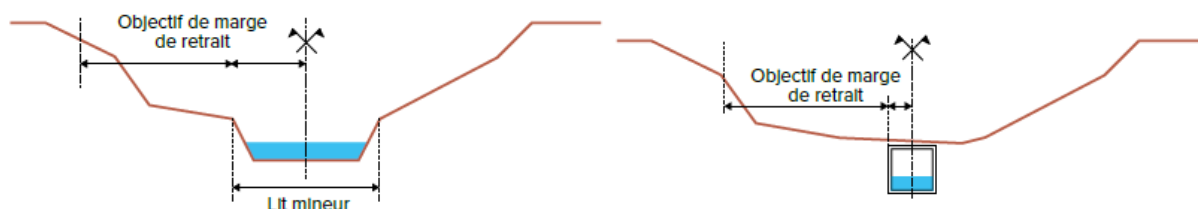
UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage de commerce et d'activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article UA.1.2.
3. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UA.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

3. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
5. Toute construction située dans la marge de retrait de part et d'autre du ru du Maubuée (qu'il soit à ciel ouvert ou ponctuellement recouvert ou busé) d'une distance de 10 mètres + $\frac{1}{2}$ largeur du lit mineur, tel qu'indiqué dans les figures ci-dessous.



Source : PAGD du SAGE Marne Confluence – Disposition 422

6. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude, sont interdits :
 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
- Le comblement des mares.
- Le défrichement des landes.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

UA.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. Les constructions à usage d'artisanat et commerces de proximité et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
2. Les constructions à usage de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, ... ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
4. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
5. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.

6. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
7. Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.
Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
8. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
9. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
10. La carte "remontée de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
11. Dans les zones humides probables identifiées par le DRIEAT et repérées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.
Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides sont alors applicables.

ARTICLE UA.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra prévoir au moins 25% de logements sociaux conformément à

l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme afin de garantir la diversification du parc de logements en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Pour toute opération comprenant plus de 5 logements, 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment devra être affecté à des logements de petites tailles de type T1 et/ou T2.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
2. Cette emprise pourra être portée à 60% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, de bureaux, de services, d'artisanat ou hôtelier.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UA.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 7 mètres à l'égout du toit ;
 - 9 mètres à l'acrotère ;
 - 12 mètres au faîtage.
3. La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.
4. L'extension mesurée¹ d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée

6. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ;
 - avec une marge de recul d'au moins 5 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
2. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
3. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions, ainsi que les annexes, peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative si le mur est aveugle ou doté de jours de souffrance ou de pavés de verre en l'absence de servitude de vue ;
 - soit avec une marge de recul égale à :
 - la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte aucune baie.

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée

2. En dehors de la bande de 40 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées. Elles devront s'implanter en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
3. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.
4. Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries devront s'implanter en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
5. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
7. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UA.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La construction de plusieurs bâtiments, y compris des annexes, non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade ne comporte aucune baie
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
3. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
4. L'implantation de pompes à chaleur doit limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Ces installations peuvent être positionnées :
 - sur un support anti-vibratile massif dédié en étant dotées d'un dispositif anti-bruit,
 - dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.
5. Dans la mesure du possible, les logements proposeront une double orientation.
6. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
7. Dans les zones bruyantes identifiées dans le document des Annexes et sur le plan des voies bruyantes, des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées devront être mis en œuvre.
 - Pour le confort acoustique extérieur, les mesures pourront porter sur :
 - o la végétalisation des espaces extérieurs pour, dans une certaine mesure, réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers ;
 - o les matériaux à utiliser en façade, ou pour les revêtements extérieurs, pour permettre d'atténuer la réverbération du bruit.
 - Pour le confort acoustique intérieur, il pourra être prévu la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).

Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de

transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet pourront être atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSMOZ, BREEAM, ...

ARTICLE UA.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA.4.1. Dispositions générales

1. L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
3. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).
4. Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
5. Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UA.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.

3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux bâtiments des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.
5. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
6. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
7. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
8. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
9. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UA.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UA.4.4. Toitures

1. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas.
3. Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.
4. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.
Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm qui permettra une pérennité de la végétation.
5. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

6. Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.
7. L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8. Dans la mesure du possible, les toitures seront orientées Sud ou Sud-ouest pour faciliter la production d'énergie solaire.
9. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UA.4.5. Annexes

1. Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.
2. Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UA.4.6. Clôtures

1. En bordure des voies et des espaces publics (façade sur rue) :
Les clôtures seront constituées d'un muret dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètre, surmonté de menuiserie métallique, en bois ou en PVC, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,50 mètre.
2. En limite séparative avec le domaine public (côté jardin) :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
3. En limite séparative de propriété :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.5.1. Traitement des espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées et plantées en privilégiant les essences locales.
2. Il est recommandé que ces essences locales soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces essences locales soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
3. Il est recommandé que ces essences locales appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.
4. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UA.5.2. Espaces verts

1. La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.
2. Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égale ou supérieur à 30 cm qui permettra une pérennité de la végétation.

3. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

De plus dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude :

6. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
7. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
8. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
9. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

UA.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
4. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement individuel ;
 - 1 place de stationnement par logement collectif du studio au 2 pièces ;
 - 2 places de stationnement par logement collectif à partir de 3 pièces.

Dans le cas d'une construction d'habitation collective de plus de 4 logements, le stationnement devra être souterrain.

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher que les constructeurs pourront dépasser autant que de besoins ;
 - pour les constructions à usage de commerces, services et d'artisanat : au-delà de 100 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.
5. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
6. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
7. Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.
8. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article.
9. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres ;
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;
- soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

UA.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
- pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

4. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
3. Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

UA.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 4 mètres dans le cas de nouvelle voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
2. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
3. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**UA.8.1. Alimentation en eau potable**

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

UA.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UA.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UA.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).

3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UA.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UA.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. Les constructions, à l'exception des constructions individuelles à usage d'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
3. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

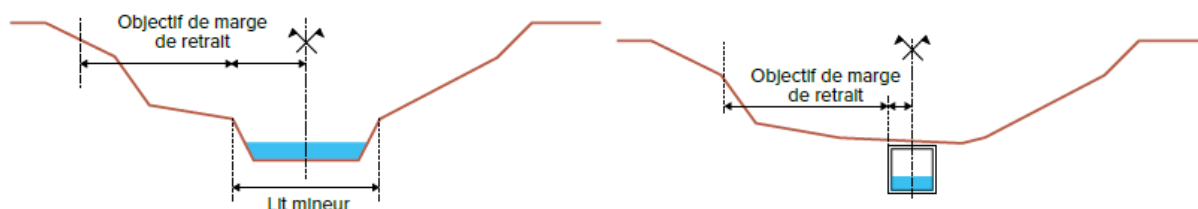
UB.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage de commerce et d'activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article UB.1.2.
3. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UB.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

1. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
3. Toute construction située dans la marge de retrait de part et d'autre du ru du Maubuée (qu'il soit à ciel ouvert ou ponctuellement recouvert ou busé) d'une distance de 10 mètres + $\frac{1}{2}$ largeur du lit mineur, tel qu'indiqué dans les figures ci-dessous.



Source : PAGD du SAGE Marne Confluence – Disposition 422

4. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude, sont interdits :
 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
- Le comblement des mares.
- Le défrichement des landes.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

UB.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
2. Les constructions à usage de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50 m².
3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
4. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
5. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
6. Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.
Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

7. Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
8. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
9. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
10. La carte "remontée de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
11. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.
Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides sont alors applicables.

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra prévoir au moins 25% de logements sociaux conformément à l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme afin de garantir la diversification du parc de logements en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
2. Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UB.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ;
 - 13 mètres au faîtage.
3. La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.
4. L'extension mesurée¹ d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée

UB.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ;
 - avec une marge de recul d'au moins 3 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
2. Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent respecter la marge de reculement de 20 mètres inscrite au plan de zonage.
3. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
4. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
6. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UB.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions, ainsi que les annexes, peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative si le mur est aveugle ou doté de jours de souffrance ou de pavés de verre en l'absence de servitude de vue ;
 - soit avec une marge de recul égale à :
 - o la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - o la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte aucune baie.
2. En dehors de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions, ainsi que les annexes, devront s'implanter avec une marge de recul égale à :

- la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte aucune baie.
3. Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries devront s'implanter en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
 4. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.
 5. L'extension mesurée¹ ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.
 6. Cas particulier de la rue Henri Aubry

Dans une bande de 50 m comptée à partir de l'alignement de la rue Henry Aubry, les constructions nouvelles seront implantées en respectant les règles suivantes :

- lorsque longueur de façade est égale ou supérieure à 18 mètres, une marge de recul sera imposée par rapport aux deux limites séparatives latérales ;
- lorsque longueur de façade est égale ou supérieure à 12 mètres mais inférieure à 18 mètres, une marge de recul sera imposée par rapport par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales ;
- lorsque longueur de façade est égale ou supérieure à 8 mètres, mais inférieure à 12 mètres l'implantation pourra être admise sur une ou sur les deux limites séparatives latérales ;
- lorsque longueur de façade est inférieure à 8 mètres l'implantation sera obligatoirement réalisée sur les deux limites séparatives latérales.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les implantations devront respecter les marges de recul définies au paragraphe 1° ci-dessus.

Au delà de la bande de 50 m comptée à partir de l'alignement de la rue Henry Aubry, les constructions nouvelles sont interdites.

7. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

¹ Se référer à la définition de l'extension mesurée

8. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UB.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La construction de plusieurs bâtiments, y compris des annexes, non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade ne comporte aucune baie
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UB.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...
2. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
3. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.

4. L'implantation de pompes à chaleur doit limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Ces installations peuvent être positionnées :
 - sur un support anti-vibratile massif dédié en étant dotées d'un dispositif anti-bruit,
 - dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.
5. Dans la mesure du possible, les logements proposeront une double orientation.
6. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
7. Dans les zones bruyantes identifiées dans le document des Annexes et sur le plan des voies bruyantes, des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées devront être mis en œuvre.
 - Pour le confort acoustique extérieur, les mesures pourront porter sur :
 - o la végétalisation des espaces extérieurs pour, dans une certaine mesure, réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers ;
 - o les matériaux à utiliser en façade, ou pour les revêtements extérieurs, pour permettre d'atténuer la réverbération du bruit.
 - Pour le confort acoustique intérieur, il pourra être prévu la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).

Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet pourront être atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSMOZ, BREEAM, ...

ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB.4.1. Dispositions générales

1. L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
3. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).
4. Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
5. Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UB.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux bâtiments des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.
5. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

6. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
7. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
8. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
9. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UB.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UB.4.4. Toitures

1. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas.
3. Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.
4. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.
Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm qui permettra une pérennité de la végétation.
5. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.
6. Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

7. L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8. Dans la mesure du possible, les toitures seront orientées Sud ou Sud-ouest pour faciliter la production d'énergie solaire.
9. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UB.4.5. Annexes

1. Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.
2. Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UB.4.6. Clôtures

1. En bordure des voies et des espaces publics (façade sur rue) :
Les clôtures seront constituées d'un muret dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètre, surmonté de menuiserie métallique, en bois ou en PVC, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,50 mètre.
2. En limite séparative avec le domaine public (côté jardin) :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
3. En limite séparative de propriété :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB.5.1. Traitement des espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées et plantées en privilégiant les essences locales.
2. Il est recommandé que ces essences locales soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces essences locales soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
3. Il est recommandé que ces essences locales appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.
4. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UB.5.2. Espaces verts

1. La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.
2. Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm qui permettra une pérennité de la végétation.
3. Dans le secteur UBa, la surface des espaces verts représentera au moins 50% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

De plus dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude :

6. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
7. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
8. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
9. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

UB.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
4. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher que les constructeurs pourront dépasser autant que de besoins ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

5. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
6. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
7. Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.
8. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article.
9. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres ;
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.
10. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

UB.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions à usage tertiaire :

Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
- 3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
3. Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
5. Aucun accès n'est autorisé sur la rue d'Emerainville. Ces accès devront se faire rue Aubry.

UB.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 5 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB.8.1. Alimentation en eau potable

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

UB.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UB.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UB.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s/.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UB.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UB.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. Les constructions, à l'exception des constructions individuelles à usage d'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
3. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UC.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article UC.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

2. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
4. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humide après étude, sont interdits :
 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
 - Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
 - La création de plans d'eau artificiels.
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
 - Le comblement des mares.
 - Le défrichement des landes.
 - L'imperméabilisation des sols.
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

UC.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. Une extension d'une construction d'habitation existante à condition :

- que cette extension s'intègre dans le volume existant de la construction principale ;
- que cette extension ne se construise pas en façade, coté rue ;
- que cette extension soit limitée à 20 m² d'emprise au sol.

C'est la première construction, c'est-à-dire la construction d'origine, qui fera foi. En d'autres termes, l'autorisation d'une extension de 20m² maximum sera délivrée par le Service urbanisme sur la base du premier permis de construire établie sur la parcelle concernée.

2. Une annexe à la construction d'habitation existante à condition :

- que cette annexe se construise à l'arrière de la construction existante, en limite séparative latérale ou de fond de terrain ;
- que cette annexe soit limitée à 10 m² d'emprise au sol.

3. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.

4. Un équipement à condition qu'il s'agisse d'un équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

6. Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

7. Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

8. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
9. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
10. La carte "remontée de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
11. Dans les zones humides probables identifiées par le DRIEAT et repérées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.
Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides sont alors applicables.

ARTICLE UC.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC.3.1. Emprise au sol

En cas de démolition, la nouvelle construction devra reprendre l'emprise exacte de la construction démolie. La reconstruction du bâtiment démoli se fera donc à l'identique.

UC.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur de l'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.
2. En cas de démolition, la nouvelle construction devra conserver la hauteur d'origine de la construction démolie. La reconstruction du bâtiment démolé se fera donc à l'identique.
3. La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

UC.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. L'extension d'une construction existante est interdite en façade, coté rue.
2. L'annexe à la construction existante devra se construire à l'arrière de la construction existante, en limite séparative latérale ou de fond de terrain.
3. En cas de démolition, la nouvelle construction devra reprendre la forme exacte de la construction démolie. La reconstruction du bâtiment démolé se fera donc à l'identique.
4. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.

UC.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En cas de démolition, la nouvelle construction devra reprendre la forme exacte de la construction démolie. La reconstruction du bâtiment démolé se fera donc à l'identique.
2. Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries devront s'implanter en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

UC.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de démolition, la nouvelle construction devra reprendre la forme exacte de la construction démolie. La reconstruction du bâtiment démolé se fera donc à l'identique.

UC.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

2. Dans les zones bruyantes identifiées dans le document des Annexes et sur le plan des voies bruyantes, des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées devront être mis en œuvre.

- Pour le confort acoustique extérieur, les mesures pourront porter sur :
 - la végétalisation des espaces extérieurs pour, dans une certaine mesure, réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers ;
 - les matériaux à utiliser en façade, ou pour les revêtements extérieurs, pour permettre d'atténuer la réverbération du bruit.
- Pour le confort acoustique intérieur, il pourra être prévu la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).

Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet pourront être atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSMOZ, BREEAM, ...

ARTICLE UC.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC.4.1. Dispositions générales

1. Les extensions autorisées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

UC.4.2. Composition des extensions

1. Les extensions doivent s'intégrer, par la forme et les matériaux, à la construction principale existante.

2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des extensions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux extensions des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.

UC.4.3. Clôtures

1. En bordure des voies et des espaces publics (façade sur rue) :
Les clôtures seront constituées d'un muret dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètre, surmonté de menuiserie métallique, en bois ou en PVC, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,50 mètre.
2. En limite séparative avec le domaine public (côté jardin) :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
3. En limite séparatives de propriété :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2. Les plantations existantes doivent être maintenues en dehors de celles remplacées par l'extension de la construction d'une superficie maximale de 20 m² au sol.
3. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
4. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
5. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

De plus dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude :

6. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
7. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
8. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
9. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT

UC.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

4. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

5. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

6. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

7. Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

8. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

9. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

UC.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - A minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
3. Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UC.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 5 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC.8.1. Alimentation en eau potable

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

UC.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UC.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UC.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installée une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UC.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UC.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. Les constructions, à l'exception des constructions individuelles à usage d'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
3. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UE.1.2.
3. Les constructions à usage de commerces et d'activités de services.
4. Les constructions à usage des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

5. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
7. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude, sont interdits :
 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
 - Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
 - La création de plans d'eau artificiels.
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
 - Le comblement des mares.

- Le défrichement des landes.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

UE.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
3. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
4. Dans les zone C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les équipements publics sont autorisés, mais doivent être insonorisés.
Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
5. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
6. La carte "remontée de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

7. Dans les zones humides probables identifiées par le DRIEAT et repérées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.
- Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides sont alors applicables.

ARTICLE UE.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UE.3.2. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UE.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques et privées.
2. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.

UE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

UE.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UE.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UE.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**UE.4.1. Dispositions générales**

1. L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
3. Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

UE.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux bâtiments des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.
5. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
6. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

7. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
8. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
9. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UE.4.3. Clôtures

1. En cas de clôtures, elles seront édifiées en fonction de la nature de l'équipement d'intérêt collectif.
2. En bordure d'espaces boisés, quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
3. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
4. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

De plus dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude :

5. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
6. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
7. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

8. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

UE.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.
3. En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.
4. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

UE.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

UE.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
3. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE.8.1. Alimentation en eau potable

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

UE.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UE.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UE.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UE.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UE.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
3. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UG.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UG.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage de commerce et activités de services
3. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

3. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

UG.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
2. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

3. Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.
Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
5. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
6. La carte "remontée de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprécisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

ARTICLE UG.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra prévoir au moins 25% de logements sociaux conformément à l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme afin de garantir la diversification du parc de logements en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UG.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UG.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UG.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 6 mètres à l'égout du toit ;
 - 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UG.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
2. La marge de recul pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique et/ou de détente de gaz.
3. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UG.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions, ainsi que les annexes, doivent être implantées avec une marge de recul égale à :
 - la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte aucune baie.
2. Les piscines rebords compris (hors sol, semi enterrée ou enterrée), jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries devront s'implanter en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
3. En cas de division parcellaire, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Suite à la division, le lot bâti mère doit rester conforme aux prescriptions du présent article, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UG.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La construction de plusieurs bâtiments, y compris des annexes, non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade ne comporte aucune baie
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UG.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
2. Dans les zones bruyantes identifiées dans le document des Annexes et sur le plan des voies bruyantes, des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées devront être mis en œuvre.
 - Pour le confort acoustique extérieur, les mesures pourront porter sur :
 - la végétalisation des espaces extérieurs pour, dans une certaine mesure, réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers ;
 - les matériaux à utiliser en façade, ou pour les revêtements extérieurs, pour permettre d'atténuer la réverbération du bruit.
 - Pour le confort acoustique intérieur, il pourra être prévu la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).

Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet pourront être atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSMOZ, BREEAM, ...

ARTICLE UG.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UG.4.1. Dispositions générales

1. L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
3. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).
4. Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
5. Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UG.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux bâtiments des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.
5. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

6. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
7. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
8. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
9. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UG.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UG.4.4. Toitures

1. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas.
3. Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.
4. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.
Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm qui permettra une pérennité de la végétation.
5. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.
6. Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

7. L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
8. Dans la mesure du possible, les toitures seront orientées Sud ou Sud-ouest pour faciliter la production d'énergie solaire.
9. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UG.4.5. Annexes

1. Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.
2. Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UG.4.6. Clôtures

1. En bordure des voies et des espaces publics (façade sur rue) :
Les clôtures seront constituées d'un muret dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètre, surmonté de menuiserie métallique, en bois ou en PVC, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,50 mètre.
2. En limite séparative avec le domaine public (côté jardin) :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.
3. En limite séparative de propriété :
Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, de menuiserie métallique ou PVC, de panneaux de bois ou d'un mur maçonné, dont la couleur et l'aspect sera en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
En limite de zone naturelle, au niveau des franges urbaines, les clôtures pleines sont interdites. Afin de préserver l'unité paysagère environnante, elles devront être constituées de haies végétales de plusieurs essences en privilégiant les essences locales et pourront être doublées d'un grillage.
La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UG.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UG.5.1. Traitement des espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées et plantées en privilégiant les essences locales.
2. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
3. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
4. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UG.5.2. Espaces verts

1. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 mètres carrés de surface affectée à cet usage.
2. Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égale ou supérieur à 30 cm qui permettra une pérennité de la végétation.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UG.6 - STATIONNEMENT

UG.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
4. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.
5. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
6. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
7. Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.
8. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres ;
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

9. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

UG.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UG.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UG.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
3. Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

UG.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 5 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UG.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**UG.8.1. Alimentation en eau potable**

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

UG.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UG.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UG.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UG.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UG.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
3. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UX**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UX.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UX.1.2.

Les sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

3. Les constructions à usage hôtelier.
4. Les constructions à usage industriel.
5. Les constructions à usage d'entrepôt excepté celles indiquées à l'article UX.1.2.
6. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
7. Les salles d'art et de spectacle.
8. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
9. Les lieux de culte.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

1. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

UX.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et ne dépassent pas 50 m² de SDP. Il est limité à un seul logement par unité foncière.
2. Les entrepôts à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées et nécessaires aux activités autorisées. L'activité de stockage des biens doit avoir un lien direct avec l'activité sur l'unité foncière.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

ARTICLE UX.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

**SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UX.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UX.3.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de chaque propriété.

UX.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 8 mètres à l'acrotère ;
 - 12 mètres au faîtage.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UX.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 6 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
2. La marge de reculement pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UX.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative si le mur est aveugle ou doté de jours de souffrance ou de pavés de verre en l'absence de servitude de vue ;
 - soit avec une marge de recul égale à :
 - 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes ;
 - 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte aucune vues directes.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UX.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, soit au moins égale à :
 - 4 mètres si la façade comporte des vues directes ;
 - 2,50 mètres si la façade ne comporte aucune baie.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UX.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :
 - Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
 - Prévoir une isolation thermique à base d'éco matériaux (chanvre, liège, lin...) pour réduire la consommation d'énergie.
 - Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.
2. Les éclairages doivent être choisis de manière à éviter à la fois la pollution lumineuse et la perturbation du fonctionnement biologique nocturne : la technologie LED permet de répondre à ces impératifs.
3. En cas d'utilisation de clôtures pleines pour la délimitation des parcelles, des passages pour la petite faune doivent être ménagés en bas de celles-ci, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des petits animaux.
4. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UX.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX.4.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

UX.4.2. Composition des constructions

1. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.
2. Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.
3. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
4. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
5. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
6. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
7. Les façades végétalisées sont autorisées.
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc.) est interdit.
9. Implantation des capteurs solaires : les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
 - ils doivent être implantés uniquement sur les constructions et sur les ombrières de parkings ;
 - une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, ...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée ;
 - en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
11. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UX.4.3. Toitures

1. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.

2. Les toitures à versants ne dépassent pas 30° de pente.
3. Les toitures végétalisées sont autorisées.

UX.4.4. Clôtures

1. Les clôtures perméables entre les propriétés seront privilégiées.
2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
3. Elles sont de nature différente selon la localisation et sont soit minérales (murs, grilles, etc.) soit végétales (haies constituées de plusieurs essences locales) doublées ou non d'un grillage.
4. La hauteur des clôtures est comprise entre 1,5 m et 2 m maximum.
5. Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

UX.4.5. Dispositions diverses

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment, ou bien sont enterrées.
2. Les coffrets des concessionnaires de réseaux doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite en cas d'alignement.
3. Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
4. Les bassins de récupération des eaux pluviales à la parcelle doivent être paysagés.
5. L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture, implantation non visible (ou la moins visible possible) depuis l'espace public, etc.
6. L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.
7. Les moteurs de climatisation doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX.5.1. Traitement des espaces libres

1. Tous les espaces libres non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés en privilégiant les essences locales.
2. Les marges de recul par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques, ainsi que celles en cas de retrait des limites séparatives doivent être végétalisées.
3. Les plantations devront être entretenues et remplacées si elles devaient être supprimées pour quelque cause que ce soit.
4. La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.
5. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
6. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
7. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UX.5.2. Espaces verts

1. 10% au moins de la surface totale du terrain sera conservée en espace de pleine terre.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et compter au moins un arbre de hautes tiges pour 100 m² de surface plantée.
3. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m².
Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces libres dans la limite de 15% de ceux-ci.

4. Les arbres à planter dans les espaces non construits et les aires de stationnement pourront être regroupés afin de créer un ou plusieurs éléments participant à la conception paysagère de l'unité foncière.
Il est essentiel que ces arbres disposent d'un espace suffisant à leur développement, que le sol ne soit pas compacté ni retourné et que la terre provienne du site autant que possible. Les feuillages clairs, pour favoriser un environnement lumineux, seront privilégiés
5. Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration dans le site, des constructions, des aires de stationnement et des installations de tout type.
6. Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et d'essences végétales. Les essences végétales plantées seront locales et devront nécessiter qu'un faible arrosage.

ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT

UX.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Principes

1. Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe "Normes" ci-dessous, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante et avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris.
4. La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
5. 50% des places de stationnement qui doivent être réalisées selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe "Normes" ci-dessous, doivent être perméables.
6. Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

7. Dans le cas d'un parking de 80 places de stationnement et plus, il devra obligatoirement prendre la forme d'un parking silo, c'est-à-dire être à étages.
8. Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Normes

1. Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
2. Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules motorisés suivant les programmes doivent respecter le tableau ci-après :

Artisanat	1 place + 1 place / 150 m ² SDP et 1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≥ 1000 m ² SDP
Bureaux	1 place + 1 place / 55 m ² SDP et 1 place + 1 place / 60 m ² SDP si ≥ 500 m ² SDP
Services et Commerces	1 place pour les livraisons si SDP ≤ 1000 m ² SDP + 1 place / 60 m ² SDP si SDP ≤ 1000 m ² SDP ou si ≥ 1000 m ² SDP 1 place / 40 m ² SDP
Logement	1 place par logement
Pour chaque unité foncière	Des installations et stations dédiées à la recharge des véhicules électriques (VE) ou véhicules hybrides rechargeables (VHR) devront être implantées selon les dispositions réglementaires en vigueur

3. Les aires de stationnement à l'intérieur du lot peuvent être implantées le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.
4. Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement est prévu dès le dépôt du permis de construire.

Stationnement mutualisé

1. Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plusieurs petites et moyennes entreprises, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2. Dans ce cas, les normes précitées peuvent être réduites de 15 % si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives.
3. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au paragraphe b).

UX.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage tertiaire : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - pour les constructions constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code du Commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
 - pour les constructions accueillant un service public : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à :
 - 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UX.7.1. Accès

1. 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.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

UX.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 3,50 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UX.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

UX.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UX.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UX.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installée une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UX.8.5. Autres réseaux

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
2. Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.
3. Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

UX.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. L'aire de stockage des containers doit être paysagée ou masqué de la vue depuis l'espace publique.
3. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
4. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UXA**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UXA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UXA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UXA.1.2.

Les sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

3. Les constructions à usage hôtelier.
4. Les constructions à usage de commerce.
5. Les constructions à usage industriel.
6. Les constructions à usage d'artisanat.
7. Les constructions à usage d'entrepôt.
8. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
9. Les salles d'art et de spectacle.
10. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
11. Les lieux de culte.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

12. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
13. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

Dans les zones humides identifiées dans le SAGE repérées au plan de zonage sont interdits :

14. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
15. Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
16. Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
17. La création de plans d'eau artificiels.
18. Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
19. Le comblement des mares.
20. Le défrichement des landes.
21. L'imperméabilisation des sols.
22. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Concernant les éléments protégés du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

23. La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
24. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

UXA.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient à l'intérieur du bâtiment d'activité.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
3. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.

4. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
5. Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.
Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
6. Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
8. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.
9. La carte "remontée de la nappe phréatique", dont la carte est présente en annexe 3 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...
Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

ARTICLE UX A.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UXa.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXa.3.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXa.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 10 mètres à l'acrotère ;
 - 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXa.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
2. La marge de recul pourra être réduite à 3 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique et/ou de détente de gaz.
3. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions, ainsi que les annexes, doivent être implantées avec une marge de recul égale à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative.
2. Dans le cas de propriété présentant une longueur de façade inférieure à 25 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur l'une des limites latérales à condition que des dispositions soient prises pour éviter la propagation du feu et que ce pignon soit aveugle.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXA.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La construction de plusieurs bâtiments, y compris des annexes, non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 8 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

2. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
3. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
4. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
5. Dans les zones bruyantes identifiées dans le document des Annexes et sur le plan des voies bruyantes, des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées devront être mis en œuvre.
 - Pour le confort acoustique extérieur, les mesures pourront porter sur :
 - o la végétalisation des espaces extérieurs pour, dans une certaine mesure, réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers ;
 - o les matériaux à utiliser en façade, ou pour les revêtements extérieurs, pour permettre d'atténuer la réverbération du bruit.
 - Pour le confort acoustique intérieur, il pourra être prévu la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).

Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet pourront être atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSMOZ, BREEAM, ...

ARTICLE UXA.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXA.4.1. Dispositions générales

1. L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
3. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).
4. Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
5. Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UXA.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux bâtiments des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.
5. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

6. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
7. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
8. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
9. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UXA.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UXA.4.4. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

UXA.4.6. Clôtures

1. Les clôtures perméables entre les propriétés seront privilégiées.
2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
3. Elles sont de nature différente selon la localisation et sont soit minérales (murs, grilles, etc.) soit végétales (haies constituées de plusieurs essences locales) doublées ou non d'un grillage.
4. La hauteur des clôtures est comprise entre 1,5 m et 2 m maximum.
5. Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

UXA.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 5 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UXA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXA.5.1. Traitement des espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées et plantées en privilégiant les essences locales.
2. Les marges de recul par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques, ainsi que celles par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisées.
3. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
4. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
5. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UXA.5.2. Espaces verts

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et compter au moins un arbre de hautes tiges pour 100 m² de surface plantée.
2. Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces libres dans la limite de 15% de ceux-ci.
3. La marge de recul imposée à l'article UXA.3.3. devra être traitées en jardin d'agrément, en continuité du domaine public, de manière à permettre la circulation piétonne.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UXA.6 - STATIONNEMENT**UXA.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher que les constructeurs pourront dépasser autant que de besoins ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.
4. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
5. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

6. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

7. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

UXA.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UXA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UXA.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
3. Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UXA.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 5 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UXA.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UXA.8.1. Alimentation en eau potable

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

UXA.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UXA.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UXA.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UXA.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UXA.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. L'aire de stockage des containers doit être paysagée ou masqué de la vue depuis l'espace publique.
3. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
4. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UXB**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UXB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UXB.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UXB.1.2.

Les sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

3. Les constructions à usage d'entrepôt excepté celles indiquées à l'article UXB.1.2.
4. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
5. Les salles d'art et de spectacle.
6. Les lieux de culte.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

7. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

UXB.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient à l'intérieur du bâtiment d'activité.
2. Les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

3. Les constructions nouvelles d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière ou qu'il s'agisse de travaux sur des entrepôts existants.
4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, ... ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
6. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
7. Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
8. Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de de l'aérodrome Lognes-Emerainville, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
9. Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
10. La carte "retrait-gonflement des sols argileux", dont la carte est présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.

ARTICLE UXB.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

**SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UXB.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UXB.3.1. Emprise au sol**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXB.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 20 mètres à l'acrotère ;
 - 20 mètres au faîtage.
3. La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXB.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

1. Toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ;
 - avec une marge de recul comprise en 0 et 6 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.

2. Pour éviter une exposition aux sources d'émissions polluantes, les constructions doivent, dans la mesure du possible, se positionner du côté opposé des vents dominants ou le plus loin possible de ces sources.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXB.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions, ainsi que les annexes, doivent être implantées avec une marge de recul égale à une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXB.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UXB.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...
2. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
3. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.

4. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
5. Dans les zones bruyantes identifiées dans le document des Annexes et sur le plan des voies bruyantes, des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées devront être mis en œuvre.
 - Pour le confort acoustique extérieur, les mesures pourront porter sur :
 - la végétalisation des espaces extérieurs pour, dans une certaine mesure, réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers ;
 - les matériaux à utiliser en façade, ou pour les revêtements extérieurs, pour permettre d'atténuer la réverbération du bruit.
 - Pour le confort acoustique intérieur, il pourra être prévu la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).

Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet pourront être atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSMOZ, BREEAM, ...

ARTICLE UXB.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXB.4.1. Dispositions générales

1. L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

3. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
4. Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
5. Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UXB.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Il est recommandé d'intégrer aux bâtiments des matériaux ayant de bonnes capacités d'absorption acoustique.
5. Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
6. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
7. Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
8. Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
9. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UXB.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UXB.4.4. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

UXB.4.6. Clôtures

1. Les clôtures perméables entre les propriétés seront privilégiées.
2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
3. Elles sont de nature différente selon la localisation et sont soit minérales (murs, grilles, etc.) soit végétales (haies constituées de plusieurs essences locales) doublées ou non d'un grillage.
4. Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
5. La hauteur des clôtures est comprise entre 1,5 m et 2 m maximum.

ARTICLE UXB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UXB.5.1. Traitement des espaces libres**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisées et plantées en privilégiant les essences locales.
2. En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques, ainsi que celles des limites séparatives doivent être végétalisées.
3. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
4. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.

Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.

5. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UXB.5.2. Espaces verts

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et compter au moins un arbre de hautes tiges pour 100 m² de surface plantée.
2. Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés dans la limite de 15% de ceux-ci.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UXB.6 - STATIONNEMENT

UXB.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher que les constructeurs pourront dépasser autant que de besoins ;
 - pour les constructions à usage de commerces, services artisanat et industrie : au-delà de 100 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

4. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
5. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
6. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres ;
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.
7. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement perméables est recommandée.

UXB.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UXB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UXB.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.
3. Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UXB.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 5 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UXB.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UXB.8.1. Alimentation en eau potable

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

UXB.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UXB.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UXB.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UXB.8.5. Autres réseaux

1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UXB.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. L'aire de stockage des containers doit être paysagée ou masqué de la vue depuis l'espace publique.
3. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
4. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UXPE**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UXPE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UXPE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liée à l'exploitation agricole et forestière.
2. Les construction à usage d'habitation, excepté celles indiquées dans l'article UXPE.1.2.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

3. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées ou non.
5. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
6. L'aménagement de terrain dédié à la pratique du sport, de loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs, parc résidentiel ou village vacances.
7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
8. Les garages, les carrosseries, les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
9. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux ou de déchets.
10. Les activités à usage uniquement de logistique.

Dans les espaces à dominante paysagée identifiés sur le plan de zonage :

11. aucune construction n'est autorisée.

Dans les zones humides identifiées dans le SAGE et celles probables identifiées par la DRIEAT repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude, sont interdits :

12. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

13. Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
14. Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
15. La création de plans d'eau artificiels.
16. Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
17. Le comblement des mares.
18. Le défrichement des landes.
19. L'imperméabilisation des sols.
20. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

UXPE.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et ne dépassent pas 50 m² de SDP. Il est limité à un seul logement par unité foncière.
2. Les entrepôts à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées et nécessaires aux activités autorisées. L'activité de stockage des biens doit avoir un lien direct avec l'activité sur l'unité foncière.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement - à l'exception des installations SEVESO -, à condition qu'elles ne mettent pas en péril les réseaux d'énergies et qu'elles ne nuisent pas au voisinage des autres activités implantées dans la zone d'activité et qu'elles n'exposent pas les habitants de la commune à des risques sanitaires.
5. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT et repérées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.
Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides sont alors applicables.

ARTICLE UXPE.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UXPE.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXPE.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UXPE.3.2. Hauteur des constructions

1. Les hauteurs des constructions devront respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.
Sachant que la cote altimétrique NGF de l'aérodrome est fixée à 109,4 m par le Plan des Servitudes Aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes Emerainville (PSA), c'est cette altitude qui servira de référence pour le calcul des servitudes.
Ainsi, à titre d'exemple, si on a une cote de servitude de 120 cela signifiera que le PSA impose que toute construction ou obstacle ne doit pas dépasser la différence entre 120 et 109,4 soit 10,6m.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.
Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques spécifiques indispensables aux activités aéroportuaires.

UXPE.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1. Les constructions devront s'implanter en retrait de l'alignement. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à celui des bâtiments existants qui entourent la nouvelle construction.
En cas de retraits différents entre les bâtiments existants, la nouvelle construction devra à minima respecter le retrait le moins important.
2. Dans le cas d'une extension, celle-ci devra se faire dans le prolongement du bâtiment existant en respectant le retrait existant.
3. Les marges de reculement seront exclusivement utilisées pour :
 - le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et leurs ombrières ;
 - les postes de garde ;
 - les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz ;
 - les aires de ramassage des déchets ;
 - les murets et jardinières supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

L'utilisation de ces marges de reculement se fera sous conditions que les occupations décrites ci-dessus soient traitées en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.
6. Cet article ne s'applique pas ni aux restaurants et commerces dont la surface de l'unité foncière est inférieure à 400 m².
7. Toutes les constructions, quelles qu'elles soient, devront s'implanter en retrait de 6 mètres par rapport au canal situé boulevard Courcerin et à l'arrière de la rue des Vieilles Vignes, sans aucune exception.

UXPE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites d'une distance égale ou supérieure à 6 m.
2. Par rapport aux limites séparatives entre lots, les constructions devront observer une marge de reculement égale ou supérieure à 6 m.
3. En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façades à façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives entre lots.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.
6. Cet article ne s'applique pas ni aux restaurants et commerces dont la surface de l'unité foncière est inférieure à 400 m².
7. Toutes les constructions, quelles qu'elles soient, devront s'implanter en retrait de 6 mètres par rapport au canal situé boulevard Courcerin et à l'arrière de la rue des Vieilles Vignes, sans aucune exception.

UXPE.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La construction de plusieurs bâtiments, y compris des annexes, non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;

- la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, si la façade ne comporte aucune baie.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
 3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

UXPE.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :
 - Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
 - Prévoir une isolation thermique à base d'éco matériaux (chanvre, liège, lin...) pour réduire la consommation d'énergie.
 - Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.
2. Les éclairages doivent être choisis de manière à éviter à la fois la pollution lumineuse et la perturbation du fonctionnement biologique nocturne : la technologie LED permet de répondre à ces impératifs.
3. En cas d'utilisation de clôtures pleines pour la délimitation des parcelles, des passages pour la petite faune doivent être ménagés en bas de celles-ci, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des petits animaux.
4. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UXPE.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UXPE.4.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

UXPE.4.2. Composition des constructions

1. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.
2. Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.
3. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
4. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
5. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
6. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
7. Les façades végétalisées sont autorisées.
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc.) est interdit.
9. Implantation des capteurs solaires : les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
 - ils doivent être implantés uniquement sur les constructions et sur les ombrières de parkings ;
 - une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, ...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée ;
 - en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UXPE.4.3. Toitures

1. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.
2. Les toitures à versants ne dépassent pas 30° de pente.
3. Les toitures végétalisées sont autorisées.

UXPE.4.4. Clôtures

1. Les clôtures si elles existent seront à maille rectangulaire, verticale, et masquées de haies vives. Dans les opérations découpables par lots, une seule clôture sera autorisée. Leur hauteur sera de 1,20 m.
2. Pour des motifs de sécurité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2 m. Elles seront dans les deux cas, doublées d'une haie vive.
3. Elles pourront en limite du domaine public, pour éviter les intrusions, être constituées d'un muret de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou tout autre dispositif évitant les intrusions dans le domaine privé. Une unité d'aspect sera demandée pour l'ensemble de la zone.
4. Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

UXPE.4.5. Aires de service

1. Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec le paysagement extérieur.
2. Le stockage se fait dans des annexes couvertes, intégrées ou non au volume général du bâtiment.
3. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont autorisés uniquement dans des bennes à déchets industriels.

UXPE.4.6. Dispositions diverses

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment, ou bien sont enterrées.
2. Les coffrets des concessionnaires de réseaux doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite en cas d'alignement.

3. Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
4. Les bassins de récupération des eaux pluviales à la parcelle doivent être paysagés.
5. L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture, implantation non visible (ou la moins visible possible) depuis l'espace public, etc.
6. L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.
7. Les moteurs de climatisation doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UXPE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXPE.5.1. Traitement des espaces libres

1. Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, aires de stationnement, aires de service) doivent être végétalisés et plantés en privilégiant les essences locales.
2. Les marges de recul par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques, ainsi que celles des limites séparatives doivent être végétalisées.
3. Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur. Le stockage se fera soit dans des annexes, couvertes ou non, intégré au volume général du bâtiment-, soit dans des aires entourées de merlons plantés.
4. Les plantations devront être entretenues et remplacées si elles devaient être supprimées pour quelque cause que ce soit.
5. La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.
6. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

7. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
8. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UXPE.5.2. Espaces verts

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés sur un minimum de 20% de leur superficie et compter au moins un arbre de hautes tiges pour 50 m² de surface plantée.
2. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places ou tous les 100 m².
Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces libres dans la limite de 15% de ceux-ci.
3. Les arbres à planter dans les espaces non construits et les aires de stationnement pourront être regroupés afin de créer un ou plusieurs éléments participant à la conception paysagère de l'unité foncière.
Il est essentiel que ces arbres disposent d'un espace suffisant à leur développement, que le sol ne soit pas compacté ni retourné et que la terre provienne du site autant que possible. Les feuillages clairs, pour favoriser un environnement lumineux, seront privilégiés
4. Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration dans le site, des constructions, des aires de stationnement et des installations de tout type.
5. Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et d'essences végétales. Les essences végétales plantées seront locales et devront nécessiter qu'un faible arrosage.
6. Les zones à dominante paysager figurant sur le plan de zonage sont inconstructibles et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal.

De plus dans les zones humides identifiées dans le SAGE repérées sur le plan de zonage et celles confirmées après étude :

7. Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
8. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur surface totale n'excède pas 1 000 m², que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

ARTICLE UXPE.6 - STATIONNEMENT**UXPE.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés****Principes**

1. Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe "Normes" ci-dessous, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante et avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris.
4. La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
5. 50% des places de stationnement qui doivent être réalisées selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe "Normes" ci-dessous, doivent être perméables.
6. Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
7. Dans le cas d'un parking de 80 places de stationnement et plus, il devra obligatoirement prendre la forme d'un parking silo, c'est-à-dire être à étages.
8. Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Normes

1. Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
2. Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules motorisés suivant les programmes doivent respecter le tableau ci-après :

Industrie, artisanat	1 place + 1 place / 150 m ² SDP et 1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≥ 1000 m ² SDP
Bureaux	1 place + 1 place / 55 m ² SDP et 1 place + 1 place / 60 m ² SDP si ≥ 500 m ² SDP
Services et Commerces	1 place pour les livraisons si SDP ≤ 1000 m ² SDP + 1 place / 60 m ² SDP si SDP ≤ 1000 m ² SDP ou si ≥ 1000 m ² SDP 1 place / 40 m ² SDP
Entrepôt et stockage	1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≤ 5000 m ² SDP si SDP ≥ 5000 m ² 1 place / 400 m ² SDP
Logement	1 place par logement
Pour chaque unité foncière	Des installations et stations dédiées à la recharge des véhicules électriques (VE) ou véhicules hybrides rechargeables (VHR) devront être implantées selon les dispositions réglementaires en vigueur

3. Les aires de stationnement à l'intérieur du terrain peuvent être implantées le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le terrain, occulte la vue des véhicules.
4. Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement est prévu dès le dépôt du permis de construire.

Stationnement mutualisé

1. Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plusieurs petites et moyennes entreprises, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
2. Dans ce cas, les normes précitées peuvent être réduites de 15 % si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives.
3. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au paragraphe "Normes".

UXPE.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - pour les constructions constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code du Commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

**SECTION III
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX****ARTICLE UXPE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UXPE.7.1. Accès**

1. 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.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

UXPE.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures à 6 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UXPE.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UXPE.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

UXPE.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UXPE.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UXPE.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).

3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installée une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

UXPE.8.5. Autres réseaux

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
2. Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.
3. Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

UXPE.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. L'aire de stockage des containers doit être paysagée ou masquée de la vue depuis l'espace publique.
3. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
4. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZ**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UZ.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UZ.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UZ.1.2.

Dans le sous-secteur UZaLes destinations suivantes sont interdites :

2. Les constructions liée à l'exploitation agricole et forestière.
3. Les construction à usage d'habitation.
4. Les commerces.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

5. L'hébergement.
6. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
7. Les salles d'art et de spectacles.
8. Les équipements sportifs.
9. Les autres équipements recevant du public.
10. Les hôtels.
11. Les autres hébergements touristiques.
12. Les cinémas.
13. Les entrepôts excepté celles indiquées dans l'article UZ.1.2.
14. Les centres de congrès d'exposition.
15. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

16. Les lieux de culte

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

17. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
18. Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées ou non.
19. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
20. L'aménagement de terrain dédié à la pratique du sport, de loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs, parc résidentiel ou village vacances.
21. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
22. Les garages, les carrosseries, les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
23. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux ou de déchets.
24. Les activités à usage uniquement de logistique.

UZ.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et ne dépassent pas 50 m² de SDP. Il est limité à un seul logement par unité foncière.
2. Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés à condition qu'ils soient utiles ou nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome y compris les halls de stationnements des aéronefs.

Dans le sous-secteur UZa

3. Les entrepôts à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées et nécessaires aux activités autorisées. L'activité de stockage des biens doit avoir un lien direct avec l'activité sur l'unité foncière.
4. Les constructions à destination d'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle si cette activité d'accueil est secondaire à l'activité principale de l'entreprise.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

ARTICLE UZ.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UZ.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UZ.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UZ.3.2. Hauteur des constructions

3. Les hauteurs des constructions devront respecter les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.
4. La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres.
Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques spécifiques indispensables aux activités aéroportuaires

UZ.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1. Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées à :
 - 10 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ;
 - 15 mètres de l'axe des voies privées actuelles.
2. Les marges de reculement devront être traitées conformément aux dispositions des articles UZ.5.1.

Dans le sous-secteur UZa

3. Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées actuelles.
4. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UZ.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de le motiver par des raisons d'impossibilité technique ou par des raisons d'intérêt général.

Dans le sous-secteur UZa

4. Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

UZ.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UZ.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :
 - Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
 - Prévoir une isolation thermique à base d'éco matériaux (chanvre, liège, lin...) pour réduire la consommation d'énergie.
 - Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.
2. Les éclairages doivent être choisis de manière à éviter à la fois la pollution lumineuse et la perturbation du fonctionnement biologique nocturne : la technologie LED permet de répondre à ces impératifs.
3. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UZ.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UZ.4.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

UZ.4.2. Composition des constructions

1. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.
2. Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.
3. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
4. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
5. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
6. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
7. Les façades végétalisées sont autorisées.
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc.) est interdit.
9. Implantation des capteurs solaires : les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
 - ils doivent être implantés uniquement sur les constructions et sur les ombrières de parkings ;
 - une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, ...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée ;
 - en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

Dans le sous-secteur UZa

11. Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façade ou dans les éléments maçonnés intégrés à la clôture.

12. Les façades de construction devront être orientées en parallèle aux voies et emprises publiques ou perpendiculairement à celles-ci. Les saillis de façade sont autorisés dans la limite de 0,80 mètre de débordement de façade et à condition qu'ils participent de l'architecture générale du bâtiment
13. Les matériaux réfléchissant sont interdits.

UZ.4.3. Toitures

1. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent être l'objet d'un traitement spécifique et être intégrée du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.
2. Les toitures à versants ne doivent pas dépasser 30° de pente.
3. Les toitures végétalisées sont autorisées.

UZ.4.4. Clôtures

1. Les clôtures, si elles sont nécessaires, seront à maille rectangulaire, verticale, et masquées de haies vives. Dans les opérations découpables par lots, une seule clôture sera autorisée. Leur hauteur sera de 1,20 m.
2. Pour des motifs de sécurité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2 m. Elles seront dans les deux cas, doublées d'une haie vive. En cas d'obligations réglementaires liées au statut d'aérodrome la hauteur maximum sera celle du règlement de sécurité.
3. Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Dans le sous-secteur UZa

4. En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être implantées à l'alignement, de RAL 7021 ou équivalent, en acier galvanisé ou thermolaqué, avec une serrurerie métallique verticale simple.
5. Les éléments maçonnés sont autorisés dans la limite où ceux-ci sont réalisés pour permettre l'intégration des coffrets techniques.
6. Une unité d'aspect est exigée sur l'ensemble du secteur.

UZ.4.4. Aires de service

1. Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec le paysage extérieur.
2. Le stockage se fait dans des annexes couvertes, intégrées ou non au volume général du bâtiment.

3. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont autorisés uniquement dans des bennes à déchets industriels.

UZ.4.5. Dispositions diverses

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment, ou bien sont enterrées.
2. Les coffrets des concessionnaires de réseaux doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite en cas d'alignement.
3. Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
4. Les bassins de récupération des eaux pluviales à la parcelle doivent être paysagés.
5. L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture, implantation non visible (ou la moins visible possible) depuis l'espace public, etc.
6. L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.
7. Les moteurs de climatisation doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UZ.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UZ.5.1. Traitement des espaces libres

1. Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, aires de stationnement, aires de service) doivent être végétalisés et plantés en privilégiant les essences locales.
2. Les marges de reculement prévues à l'article UZ.3.3 et UZ.3.4 devront être végétalisées et plantées en privilégiant les essences locales. Il est rappelé qu'aucune construction, aire de stationnement et aire de manœuvre pour véhicule automobile n'y est autorisée.
3. Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur. Le stockage se fera soit dans des annexes, couvertes ou non, intégré au volume général du bâtiment-, soit dans des aires entourées de merlons plantés.
4. Les plantations devront être entretenues et remplacées si elles devaient être supprimées pour quelque cause que ce soit.

5. La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.
6. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
7. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
8. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UZ.5.2. Espaces verts

1. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et plantés sur un minimum de 20% de leur superficie et compter au moins un arbre de hautes tiges pour 50 m² de surface plantée.
2. Les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places ou tous les 100 m².
Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés dans la limite de 15 % de ceux-ci.
3. Les arbres à planter dans les espaces non construits et les aires de stationnement pourront être regroupés afin de créer un ou plusieurs éléments participant à la conception paysagère de l'unité foncière.
Il est essentiel que ces arbres disposent d'un espace suffisant à leur développement, que le sol ne soit pas compacté ni retourné et que la terre provienne du site autant que possible. Les feuillages clairs, pour favoriser un environnement lumineux, seront privilégiés.
4. Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration dans le site, des constructions, des aires de stationnement et des installations de tout type.
5. Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et d'essences végétales. Les essences végétales plantées seront locales et devront nécessiter qu'un faible arrosage.

ARTICLE UZ.6 - STATIONNEMENT

UZ.6.1. Placés de stationnement pour les véhicules motorisés

Principes

1. Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe "Normes" ci-dessous, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante et avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris.
4. La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
5. 50% des places de stationnement qui doivent être réalisées selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe "Normes" ci-dessous, doivent être perméables.
6. Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
7. Dans le cas où le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 40 places, 10% des places de stationnement seront équipées de bornes de recharge électrique pour véhicules électriques ou hybrides.
Dans le cas où le nombre de places de stationnement est supérieur à 40 places, 20% des places de stationnement seront équipées de bornes de recharge électrique pour véhicules électriques ou hybrides.
8. Dans le cas d'un parking de 80 places de stationnement et plus, il devra obligatoirement prendre la forme d'un parking silo, c'est-à-dire être à étages.
9. Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Normes

1. Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
2. Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules motorisés suivant les programmes doivent respecter le tableau ci-après :

Artisanat	1 place + 1 place / 150 m ² SDP et 1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≥ 1000 m ² SDP
Services	1 place pour les livraisons si SDP ≤ 1000 m ² SDP + 1 place / 60 m ² SDP si SDP ≤ 1000 m ² SDP ou si ≥ 1000 m ² SDP 1 place / 40 m ² SDP
Entrepôt et stockage	1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≤ 5000 m ² SDP si SDP ≥ 5000 m ² 1place / 400 m ² SDP
Pour chaque unité foncière	Des installations et stations dédiées à la recharge des véhicules électriques (VE) ou véhicules hybrides rechargeables (VHR) devront être implantées selon les dispositions réglementaires en vigueur

3. Les aires de stationnement à l'intérieur du terrain peuvent être implantées le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le terrain, occulte la vue des véhicules.
4. Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement est prévu dès le dépôt du permis de construire.

Stationnement mutualisé

1. Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plusieurs petites et moyennes entreprises, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
2. Dans ce cas, les normes précitées peuvent être réduites de 15 % si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives.
3. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au paragraphe b).

UZ.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

**SECTION III
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX****ARTICLE UZ.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UZ.7.1. Accès**

1. 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.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

UZ.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci ne devront pas être inférieures :

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

- pour une voirie à double sens : à 8 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris), avec une chaussée roulante de 5 mètres minimum.
 - pour une voirie à sens unique : à 6 mètres (trottoir(s) et chaussée roulante compris), avec une chaussée roulante de 3,5 mètres minimum.
3. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
 4. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UZ.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UZ.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

UZ.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UZ.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

UZ.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).

3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installée une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

UZ.8.5. Autres réseaux

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
2. Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.
3. Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

UZ.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. L'aire de stockage des containers doit être paysagée ou masquée de la vue depuis l'espace publique.
3. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
4. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZLCB**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UZLCB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****UZLCB.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

1. Les constructions liée à l'exploitation agricole et forestière.
2. Les construction à usage d'habitation, excepté celles indiquées dans l'article UZLCB.1.2.
3. Le commerce, excepté celles indiquées dans l'article UZLCB.1.2.

Les sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

4. L'hébergement.
5. La restauration.
6. L'hébergement hôtelier et touristique.
7. Le cinéma.
8. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
9. Les équipements sportifs.
10. Les salles d'art et de spectacle.
11. Les autres équipements recevant du public.
12. Les centres de congrès et d'exposition.
13. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
14. Les lieux de culte.

Les affectations des sols suivantes sont interdites :

15. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

16. Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées ou non.
17. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
18. L'aménagement de terrain dédié à la pratique du sport, de loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs, parc résidentiel ou village vacances.
19. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
20. Les garages, les carrosseries, les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
21. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux ou de déchets.
22. Les activités à usage uniquement de logistique.

UZLCB.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et ne dépassent pas 50 m² de SDP. Il est limité à un seul logement par unité foncière.
2. L'artisanat à l'exception des commerces de détail : épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile, des artisanats avec une activité commerciale de vente de biens ou de services : tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, cordonnerie, salon de coiffure,
3. Les activités de services si elles s'adressent prioritairement aux entreprises et usagers de la ZAE à l'exception des activités liées aux locations, réparations et lavages de véhicules et toutes les activités nécessitant du stockage à l'extérieur du bâtiment.
4. Les activités de commerce de gros à l'exclusion des points de vente de matériaux. Les surfaces de stockage d'accompagnement liées à l'activité de commerce de gros sont autorisées en entrepôt, les surfaces de stockage en extérieur à l'air libre ou sous auvent sont interdites.
5. Les entrepôts à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées et nécessaires aux activités autorisées. L'activité de stockage des biens doit avoir un lien direct avec l'activité sur l'unité foncière.
6. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

8. Les installations classées pour la protection de l'environnement incluant les installations SEVESO, à condition qu'elles ne mettent pas en péril les réseaux d'énergies et qu'elles ne nuisent pas au voisinage des autres activités implantées dans la zone d'activité et qu'elles n'exposent pas les habitants de la commune à des risques sanitaires.

ARTICLE UZLCB.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UZLCB.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UZLCB.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UZLCB.3.2. Hauteur des constructions

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 13,5 mètres. Cependant, dans une bande de 100 mètres de profondeur depuis l'allée de Lamirault, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.

UZLCB.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1. les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 3 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
2. En bordure de l'allée de Lamirault, les constructions sont implantées à 10 mètres minimum de l'alignement.
3. Les règles énoncées à l'alinéa 1 ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 mètre.
4. Les marges de reculement ne peuvent recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés, les locaux vélos et déchets ménagers sous réserve d'une intégration à l'environnement.

UZLCB.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions sont implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.
2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

UZLCB.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

UZLCB.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

1. Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :
 - Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
 - Prévoir l'utilisation de matériaux de construction biosourcés et/ou géosourcés à faible impact carbone, chanvre, liège, lin, bois, ..., dans la réalisation du gros oeuvre et second oeuvre.
 - Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.
2. Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de perméabilité des sols, de réalimentation des nappes et de l'effet retard des ruissèlements vers les milieux récepteurs, d'optimisation des coefficients de ruissèlement déterminant pour le calcul des rétentions à la parcelle.
3. Les éclairages doivent être choisis de manière à éviter à la fois la pollution lumineuse et la perturbation du fonctionnement biologique nocturne : la technologie LED permet de répondre à ces impératifs. De plus, à la fermeture de l'activité, les éclairages doivent être éteints. Enfin, dans chaque zone à dominante paysagère, des zones sombres doivent être réalisées.
4. Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UZLCB.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UZLCB.4.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

UZLCB.4.2. Composition des constructions

1. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.
2. Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.
3. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
4. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
5. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
6. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
7. Les façades végétalisées sont autorisées.
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc.) est interdit.
9. Implantation des capteurs solaires : les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
 - ils doivent être implantés uniquement sur les constructions et sur les ombrières de parkings ;
 - une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, ...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée ;
 - en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

10. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

UZLCB.4.3. Toitures

1. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.
2. Les toitures à versants ne dépassent pas 30° de pente.
3. Les toitures seront obligatoirement végétalisées sur 30% minimum de leurs surfaces avec une végétalisation semi-intensive, (hors circulations et bandes stériles), pour répondre aux enjeux écologiques de la zone sauf en cas d'incompatibilité réglementaire.
Les 70% de toitures restantes devront pouvoir recevoir structurellement des panneaux photovoltaïques.
4. Les garde-corps en toiture sont interdits, ils sont traités par la remontée d'acrotère.

UZLCB.4.4. Clôtures

1. Les clôtures perméables entre les propriétés seront privilégiées.
2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
3. Elles sont de nature différente selon la localisation et sont soit minérales (murs, grilles, etc.) soit végétales (haies constituées de plusieurs essences locales) doublées ou non d'un grillage.
4. La hauteur des clôtures est comprise entre 1,5 m et 2 m maximum.
5. Quel que soit le type de clôture, celle-ci doit être aménagée de manière à permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces d'une largeur minimum de 15 cm sur 15 cm sur l'ensemble du linéaire de la clôture, excepté dans le cas où la circulation de véhicules ou l'usage de l'espace proche présente un danger.

UZLCB.4.5. Aires de service

1. Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec le paysagement extérieur.
2. Le stockage se fait dans des annexes couvertes, intégrées ou non au volume général du bâtiment.
3. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont autorisés uniquement dans des bennes à déchets industriels.

UZLCB.4.6. Dispositions diverses

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment, ou bien sont enterrées.
2. Les coffrets des concessionnaires de réseaux doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite en cas d'alignement.
3. Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
4. Les bassins de récupération des eaux pluviales à la parcelle doivent être paysagés.
5. L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture, implantation non visible (ou la moins visible possible) depuis l'espace public, etc.
6. L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.
7. Les moteurs de climatisation doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UZLCB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UZLCB.5.1. Traitement des espaces libres**

1. Les espaces libres représentent 10 % minimum de la surface de la parcelle et doivent être traités en espaces verts.
2. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces libres dans la limite de 25 % de ceux-ci.
3. Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, aires de stationnement, aires de service) sont traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.
4. Ces espaces libres sont conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics végétalisés.
5. Il est recommandé que les plantations soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces plantations soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.

6. Il est recommandé que ces plantations appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

UZLCB.5.2. Espaces verts

1. Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration dans le site, des constructions, des aires de stationnement et des installations de tout type.
2. Les projets paysagers proposent une diversité des strates et essences végétales. Les essences végétales plantées sont locales et ne nécessitent qu'un faible arrosage.
3. Afin de préserver et développer les continuités écologiques sur la zone et en dehors, les espaces non construits doivent faire l'objet d'une gestion écologique.
4. Les espèces invasives sont interdites.
5. Les aires de stationnement
Elles sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de parking et doivent s'intégrer au paysagement de l'opération. La localisation et la nature des plantations doivent apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.
Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.
Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces libres dans la limite de 15 % de ceux-ci.
6. Les aires de service
Les aires de service en plein air, telles que les aires à containers de déchets industriels, seront masquées à la vue par du paysagement.
7. L'Allée de Lamirault
Les plantations dans la marge de recul de 10 mètres en limite de l'Allée de Lamirault doivent préserver des transparences visuelles vers l'Allée de Lamirault.
8. Les zones à dominante paysager figurant sur le plan de zonage sont inconstructibles et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal.
Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de la limite de la zone à dominante paysager.

De plus dans les zones humides identifiées dans le SAGE et repérées sur le plan de zonage :

9. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
10. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
11. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

12. Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE UZLCB.6 - STATIONNEMENT

UZLCB.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Principes

1. Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante et avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris.
4. La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
5. Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
6. Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Normes

1. Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
2. Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules motorisés suivant les programmes doivent respecter le tableau ci-après :

Industrie, artisanat	1 place + 1 place / 150 m ² SDP et 1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≥ 1000 m ² SDP
Bureaux	1 place + 1 place / 55 m ² SDP et 1 place + 1 place / 60 m ² SDP si ≥ 500 m ² SDP
Services et Commerces	1 place pour les livraisons si SDP ≤ 1000 m ² SDP + 1 place / 60 m ² SDP si SDP ≤ 1000 m ² SDP ou si ≥ 1000 m ² SDP 1 place / 40 m ² SDP
Entrepôt et stockage	1 place + 1 place / 200 m ² SDP si ≤ 5000 m ² SDP si SDP ≥ 5000 m ² 1 place / 400 m ² SDP
Logement	1 place par logement
Pour chaque unité foncière	Des installations et stations dédiées à la recharge des véhicules électriques (VE) ou véhicules hybrides rechargeables (VHR) devront être implantées selon les dispositions réglementaires en vigueur

3. Les aires de stationnement à l'intérieur du terrain peuvent être implantées le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le terrain, occulte la vue des véhicules.
4. Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement est prévu dès le dépôt du permis de construire.
5. Lorsque cela est possible, la réalisation de places de stationnement est recommandée.

Stationnement mutualisé

1. Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plusieurs petites et moyennes entreprises, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
2. Dans ce cas, les normes précitées au paragraphe b) peuvent être réduites de 15 % si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives.
3. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au paragraphe b).

UZLCB.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé :
 - pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

UZLCB.6.3. Dispositions diverses

Les normes applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

**SECTION III
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX****ARTICLE UZLCB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UZLCB.7.1. Accès**

1. 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.
2. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
3. Les accès directs des véhicules à l'allée de Lamirault et à la RD 471 sont interdits.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

4. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

UZLCB.7.2. Voirie

1. Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant les manœuvres et l'approche des véhicules et matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.
2. En cas de voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
3. Les voiries sont accompagnées des noues qui contribuent à la gestion des eaux pluviales et intègrent une trame verte.

ARTICLE UZLCB.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UZLCB.8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

UZLCB.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

UZLCB.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
2. Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public peut, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment à un prétraitement.

UZLCB.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2019-19/DCSE/BPE/E du 31/07/2019 autorisant les travaux sur la ZAC de Lamirault au titre du code de l'Environnement. Le pétitionnaire doit s'y conformer.

2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de toitures ou des eaux de surface. Les petites pluies (10 mm) seront gérées par infiltration sur la parcelle sans rejet. Au-delà, le débit de rejet autorisé, jusqu'à l'occurrence décennale, est de 2l/s/ha. Les lots de moins de 1,5 ha respecteront un débit de fuite de 3 l/s quelle que soit leur surface.
3. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
4. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement de la parcelle dans les conditions décrites aux articles 5 et 6.
5. Avant rejet dans le réseau d'assainissement public, des dispositifs pour retenir les flux polluants, chroniques ou accidentels associés aux eaux pluviales devront être installés pour intercepter la pollution associée aux ruissellements pluviaux afin de limiter les flux polluants.
6. La gestion des eaux pluviales à la parcelle demandée impose la réalisation de rétentions dimensionnées pour une période de retour de 10 ans conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2019-19/DCSE/BPE/E du 31/07/2019 autorisant les travaux sur la ZAC de Lamirault au titre du code de l'Environnement, pour les périodes de retour au-delà de cette occurrence un dispositif de surverse doit être installé afin de permettre le rejet des volumes excédentaires sur les ouvrages de la ZAC.

UZLCB.8.5. Autres réseaux

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
2. Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.
3. Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

UZLCB.8.6. Déchets urbains

1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. L'aire de stockage des containers doit être paysagée ou masquée de la vue depuis l'espace publique.
3. Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
4. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

Titre 3 - Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS****N.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.
2. L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
4. Dans les zones humides identifiées dans le SAGE et celles probables identifiées par la DRIEAT, repérées au plan de zonage, qui ont été confirmées humides après étude, sont interdits :
 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
 - Les affouillements et exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique ainsi que pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation, la pérennisation du réseau routier départemental et la création d'aménagements cyclables.
 - La création de plans d'eau artificiels.
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
 - Le comblement des mares.
 - Le défrichement des landes.
 - L'imperméabilisation des sols.
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

5. Toute construction située dans la marge de retrait de part et d'autre du ru du Maubée (qu'il soit à ciel ouvert ou ponctuellement recouvert ou busé), d'une distance de 10 mètres + $\frac{1}{2}$ largeur du lit mineur, tel qu'indiqué dans les figures ci-dessous.



Source : PAGD du SAGE Marne Confluence – Disposition 422

N.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N et les sous-secteurs :

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré ou leur mise en valeur.
2. Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
3. Les constructions uniquement liées aux activités du centre équestre situé 1 Chemin du Pavillon.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'ils soient conformes ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.
5. Dans les zones humides probables identifiées par la DRIEAT et repérées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.
Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides sont alors applicables.

De plus dans le sous-secteur Nc :

6. Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils correspondent uniquement à des infrastructures et des services funéraires.

De plus dans le sous-secteur Ne :

7. Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient destinés uniquement à des activités sportives et de loisirs.

De plus dans le sous-secteur Nfc :

8. La reconstruction à l'identique des bâtiments relatifs à la Ferme de Lamirault et au Château de Croissy.
Concernant la Ferme de Lamirault, seuls les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. en vigueur peuvent être reconstruits à l'identique si un sinistre les a affectés ou détruits.
Concernant le Château de Croissy, la reconstruction totale ou partielle est autorisée à condition qu'elle se réalise selon le plan joint en annexe 4 du présent règlement.
9. La Ferme de Lamirault ainsi que le Château de Croissy ne peuvent accueillir que de l'habitation, de l'hôtellerie, de la restauration ou encore des services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans les zones humides identifiées dans le SAGE repérées sur le plan de zonage et celles confirmées après étude :

10. Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
11. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur surface totale n'excède pas 1 000 m², que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

ARTICLE N.2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE N.3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N.3.1. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

N.3.2. Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré ou leur mise en valeur. Il en est de même pour les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La hauteur totale des constructions liées aux activités du centre équestre situé 1 Chemin du Pavillon est limitée à 6 mètres.

Dans le sous-secteur Nc :

La hauteur totale des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils correspondent à des infrastructures et des services funéraires, est limitée à 6 mètres.

Dans le sous-secteur Ne :

La hauteur totale des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient destinés à des activités sportives et de loisirs, est limitée à 12 mètres.

N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

1. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
2. Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou privées.
3. Toute construction est interdite dans l'espace lisière de la Forêt de Ferrières matérialisé par une bande de protection de 50 mètres.

N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

N.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau (avec dans la mesure du possible l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau) et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE N.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE****N.4.1. Dispositions générales**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

N.4.2. Composition des constructions

1. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
2. Il est recommandé d'éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour limiter le stockage de chaleur.
3. Il est recommandé de limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façades ou bien de prévoir des dispositifs anticollisions pour les oiseaux.
4. Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
5. Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade.

N.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

N.4.4. Clôtures

1. Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage.
2. Les clôtures doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 mètre.
3. Les clôtures ne doivent être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune.
4. Les clôtures doivent être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le Schéma Régional d'Aménagement déterminera selon le territoire concerné.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est proposée en annexe 5 du présent document.
De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées est présentée en annexe 6 du présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.
3. Il est recommandé que les espèces à privilégier soient vivaces et adaptées au climat local ainsi qu'à son évolution.
Il sera porté une attention particulière au fait que ces espèces à privilégier soient compatibles avec la nature du sol dans lequel elles seront plantées, soient non-allergènes et soient peu consommatrices d'eau.
4. Il est recommandé que ces espèces à privilégier appartiennent à différentes strates : herbacée, arbustive et arborée.

De plus dans les zones humides identifiées dans le SAGE et repérées sur le plan de zonage et celles confirmées après étude :

- 3 - Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- 4 - Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- 5 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
- 6 - Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

N.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.
2. Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

4. Les surfaces des aires de stationnement devront être perméables.

N.6.2. Places de stationnement pour les vélos

1. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².
2. Il est exigé pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
3. Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
4. Dans les zones humides identifiées dans le SAGE repérées sur le plan de zonage et celles confirmées après étude :

Si un sous-secteur est ouvert au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires soient perméables et qu'aucun autre lieu d'implantation ne soit possible, sauf si la réalisation d'une étude démontre l'absence de zone humide selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en octobre 2009.

SECTION III ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N.7.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

N.7.2. Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**N.8.1. Alimentation en eau potable**

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

N.8.2. Assainissement

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions du règlement et du zonage en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne s'imposent.

N.8.3. Assainissement des eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
2. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

N.8.4. Assainissement des eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).
3. En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
4. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

5. Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
6. Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha. Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 1,5 ha, le débit de fuite à respecter est de 3 l/s.
7. Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source, doit être impérativement de 10 mm minimum.
8. La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

N.8.5. Autres réseaux

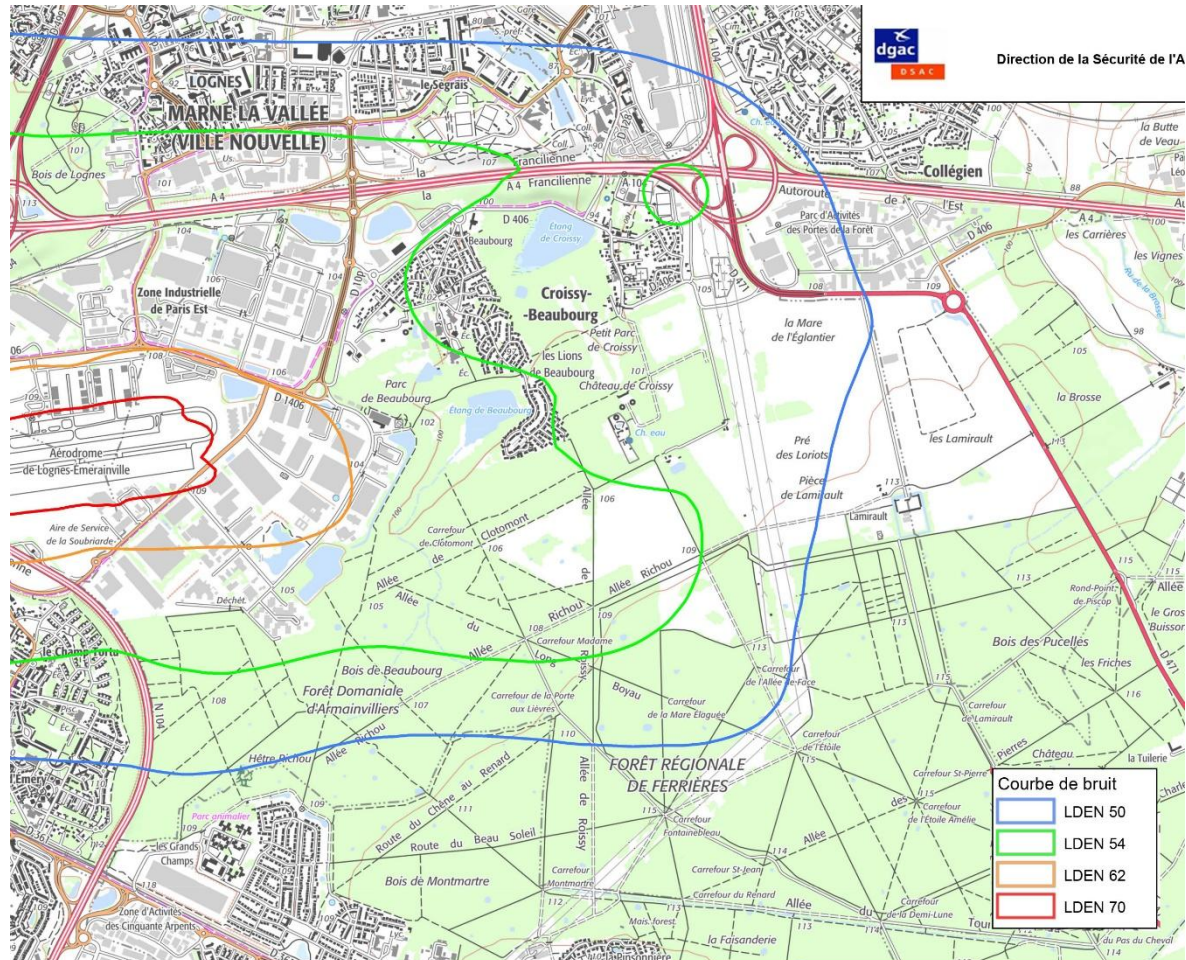
1. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
2. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
3. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

N.8.6. Déchets urbains

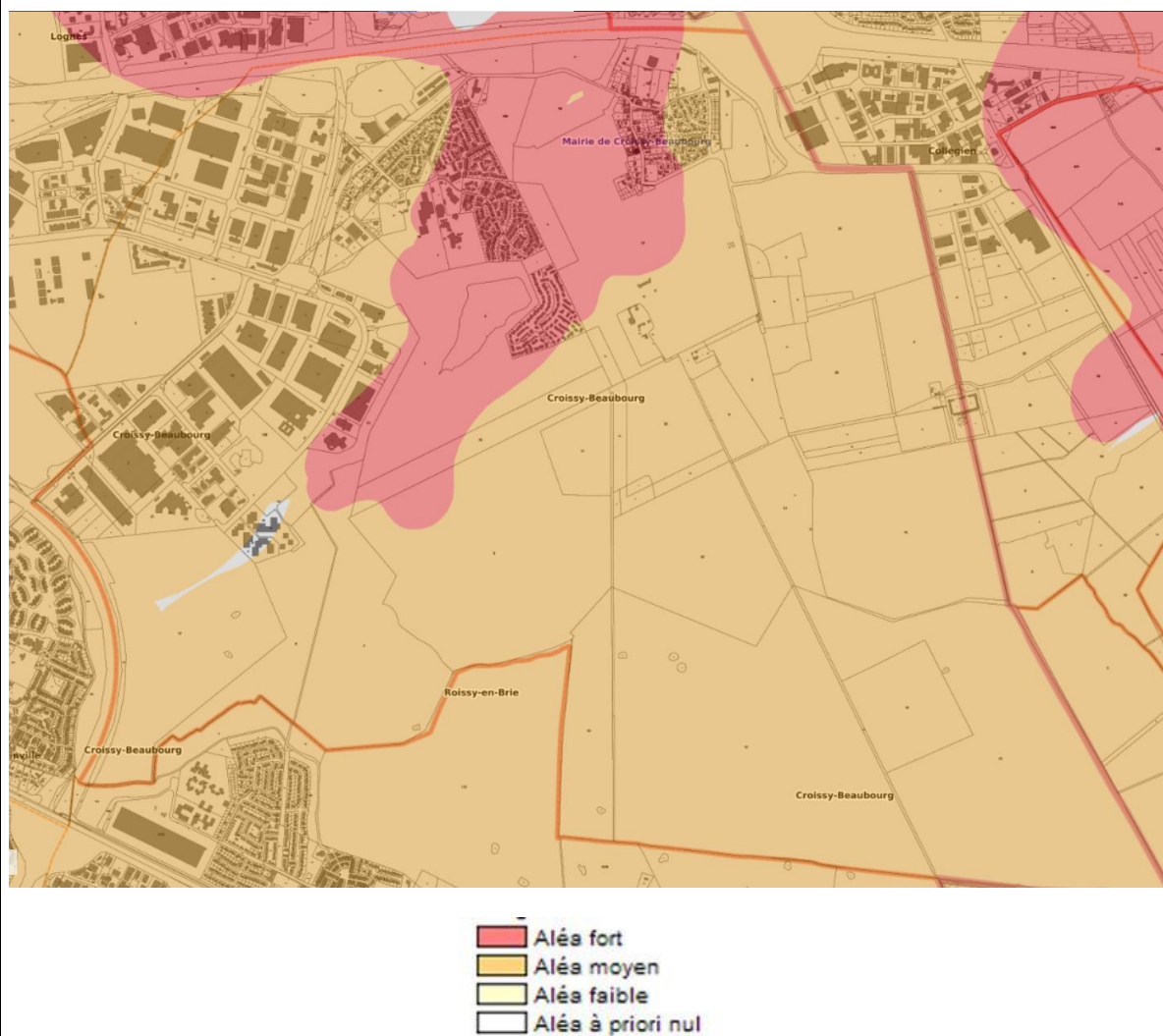
1. L'aire de stockage des containers doit se faire sur le domaine privé. Cette aire devra être aménagée afin d'éviter que les containers ne se retrouvent sur le domaine public.
2. Les constructions, à l'exception des constructions individuelles à usage d'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETREM.
3. Dans le cas de points relais extérieur ou de bornes d'apport volontaire - BAV - ils devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière en respectant les prescriptions techniques du SIETREM.

Annexes

ANNEXE 1
EXTRAIT DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME LOGNES-EMERAINVILLE
ARRETE LE 11 FEVRIER 2019



ANNEXE 2 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIÉS AUX RETRAITS ET GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



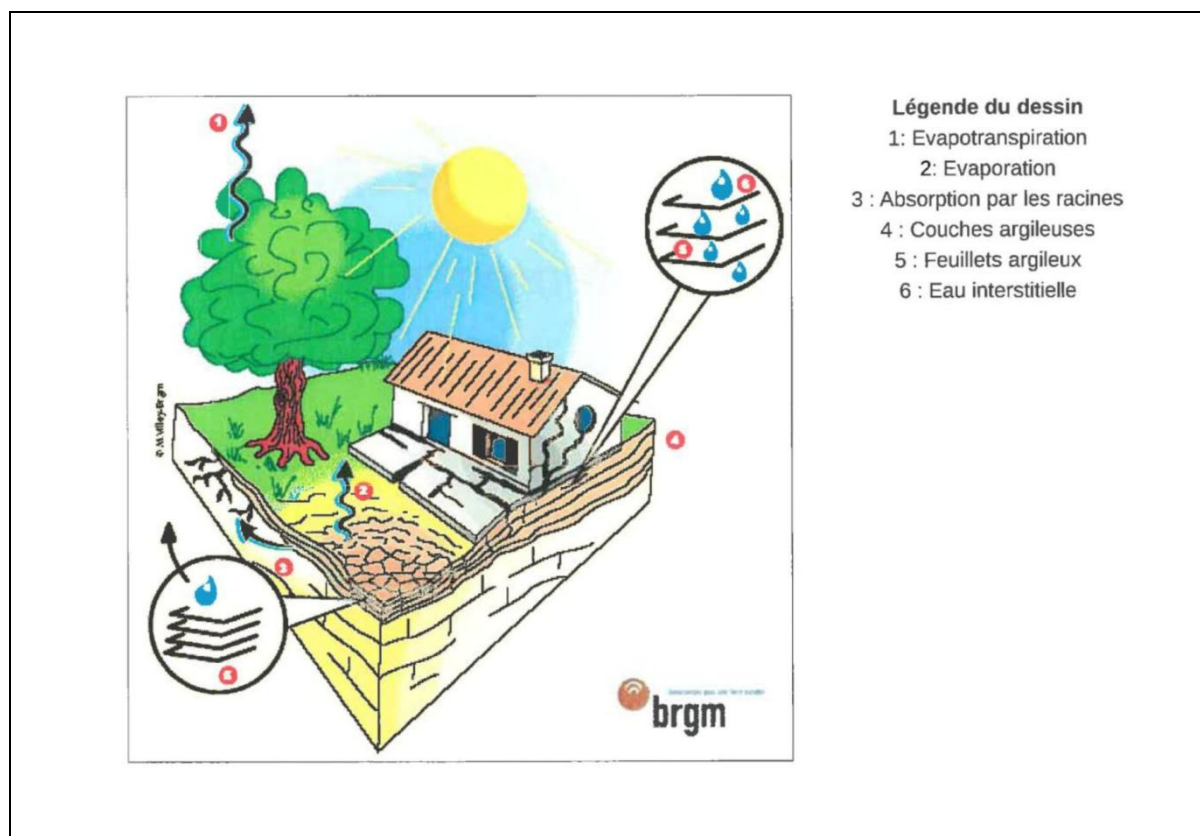
Source : www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/77350r

Les phénomènes redoutés concernant le retrait-gonflement des sols argileux²⁵

Le retrait-gonflement est un phénomène naturel concernant exclusivement des sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois sous forme de poudre à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique. Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement.

Dans les zones de climat tempéré, le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.



La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes ; Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

²⁵ Source BRGM

Le phénomène de retrait-gonflement est influencé par deux types de paramètres :

- les paramètres naturels :
 - la géologie : les retraits-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile.
 - l'hydrogéologie et la météorologie : les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène. la fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant.
 - la végétation ; la présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité de ce phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.
- les paramètres anthropiques :

la modification de l'hydrologie : les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Le phénomène de retrait-gonflement affecte principalement les maisons individuelles. En effet, la structure de ces bâtiments, légers, peu rigides et fondés de manière superficielles par rapport à des immeubles collectifs, les rends plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise. En outre, il faut souligner que les maisons individuelles sont généralement construites sans études géotechniques préalables qui permettent de détecter la présence d'argiles gonflantes et d'intégrer ce risque à la conception du bâtiment.

Recommandations en matière de construction²⁶

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme dans des zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, le pétitionnaire doit être sensibilisé aux mesures préventives pour construire selon les trois axes suivants :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions

La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel et atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible et moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort. En outre, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

²⁶ Source BRGM

En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter. Il convient de préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels et les radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister aux mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joint de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Eviter les variations d'humidité

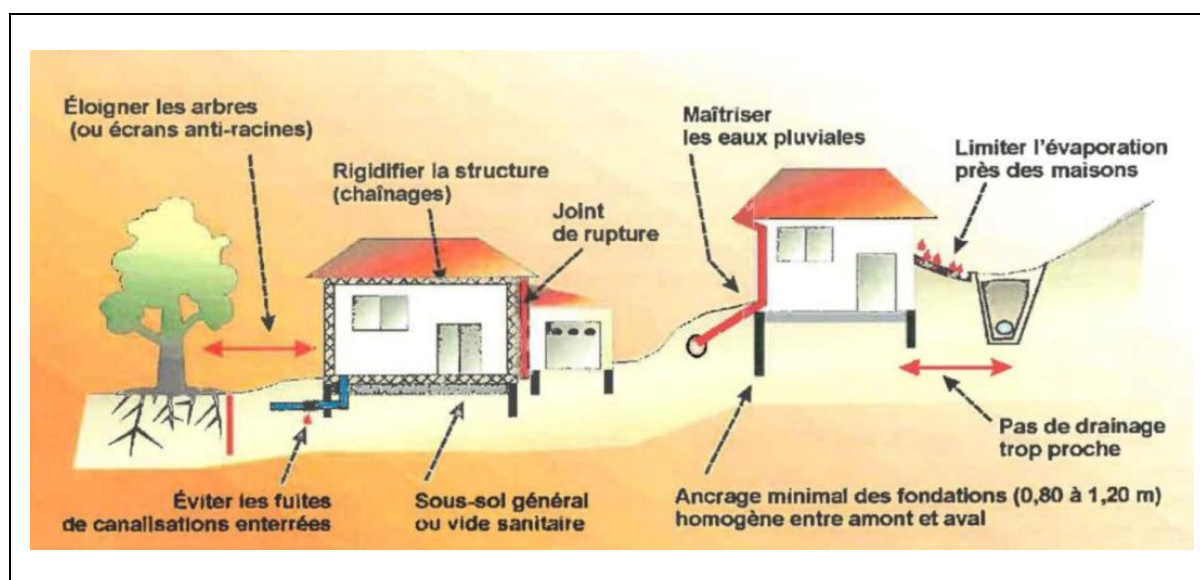
Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité de terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltrations localisées d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. Il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collectifs lorsque ceux-ci existent.

En outre, on considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance au moins égale à sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou d'un écran anti-racines, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- Contrôler la végétation autour du bâti

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou de projet de construction, inférieure à sa hauteur à maturité est à proscrire. Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.





Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



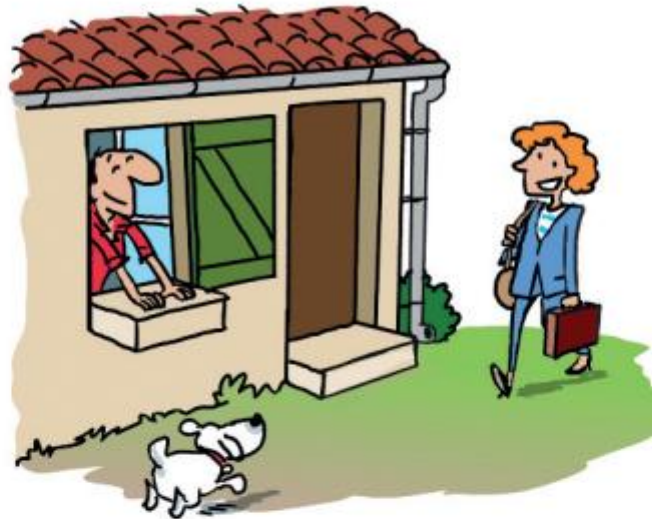
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L231-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle**
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible

moyenne

forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-T15 ou BA-T16, BA-T16. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

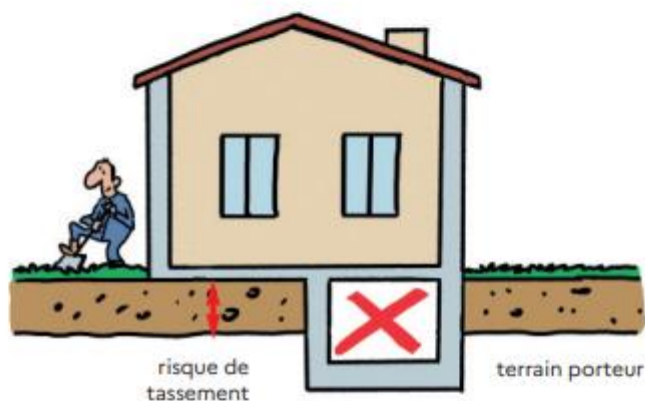
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

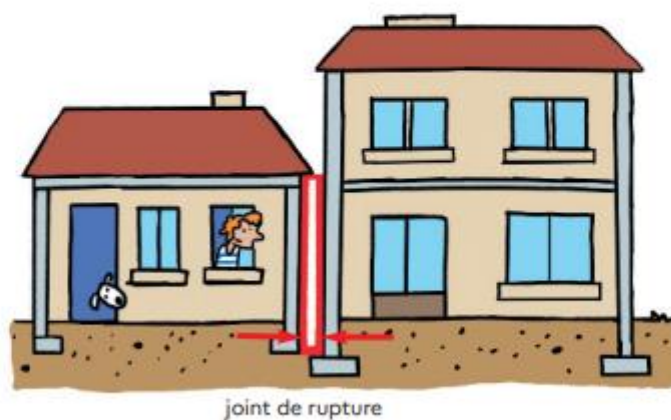
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

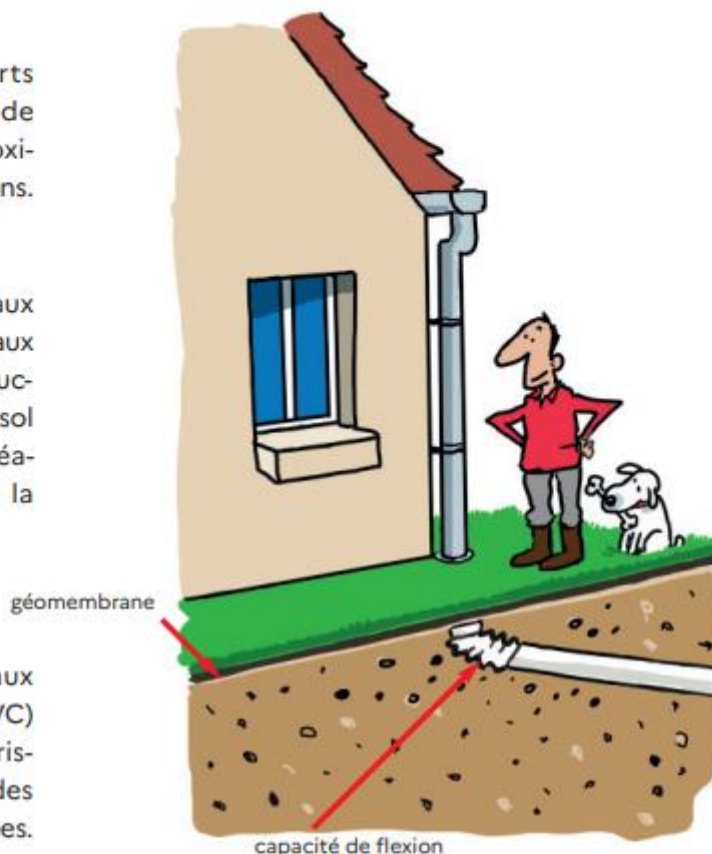


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



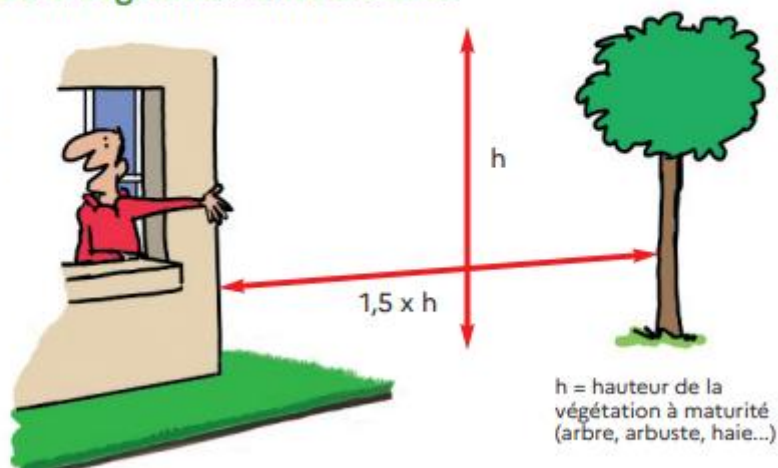
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

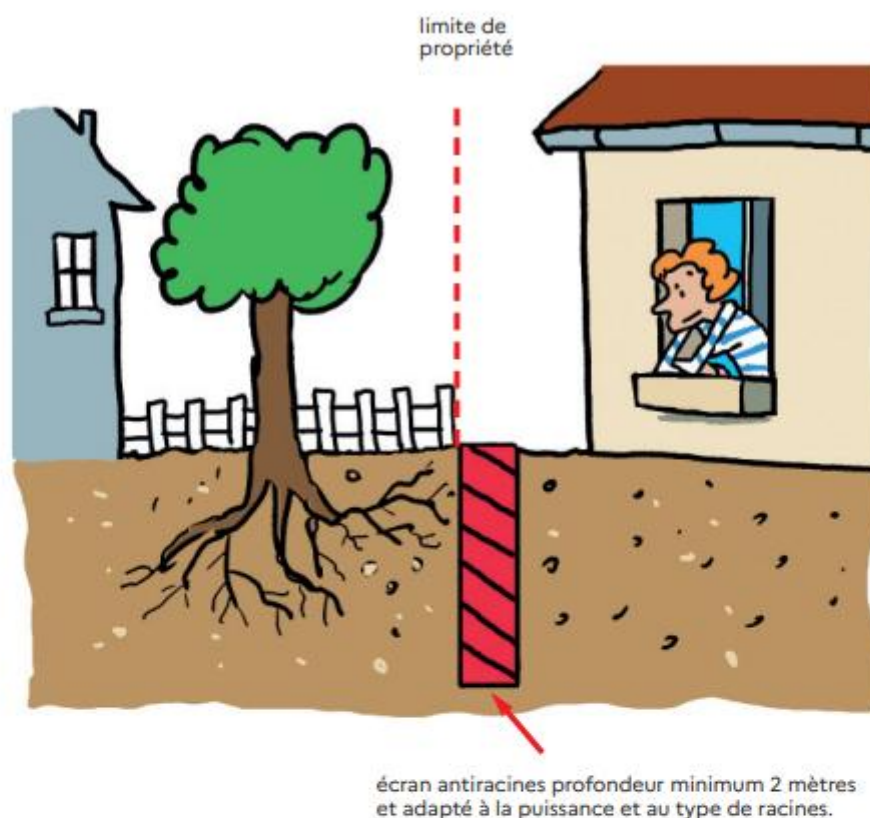
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

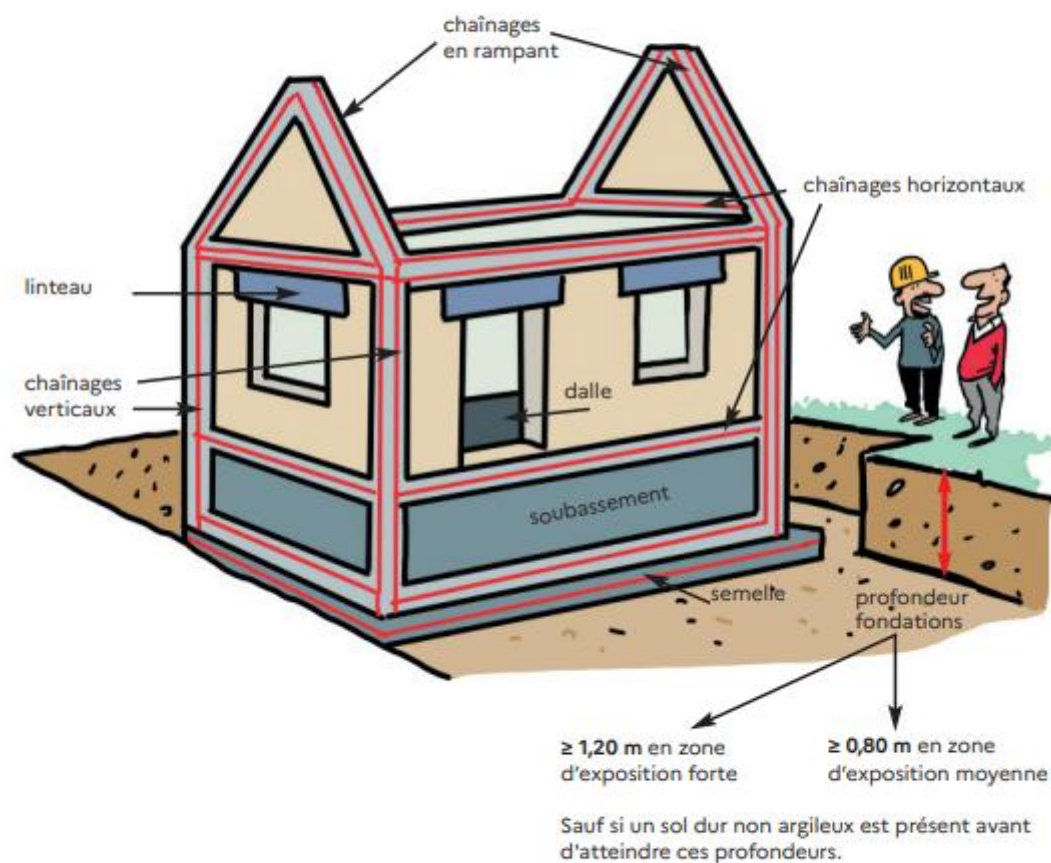
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

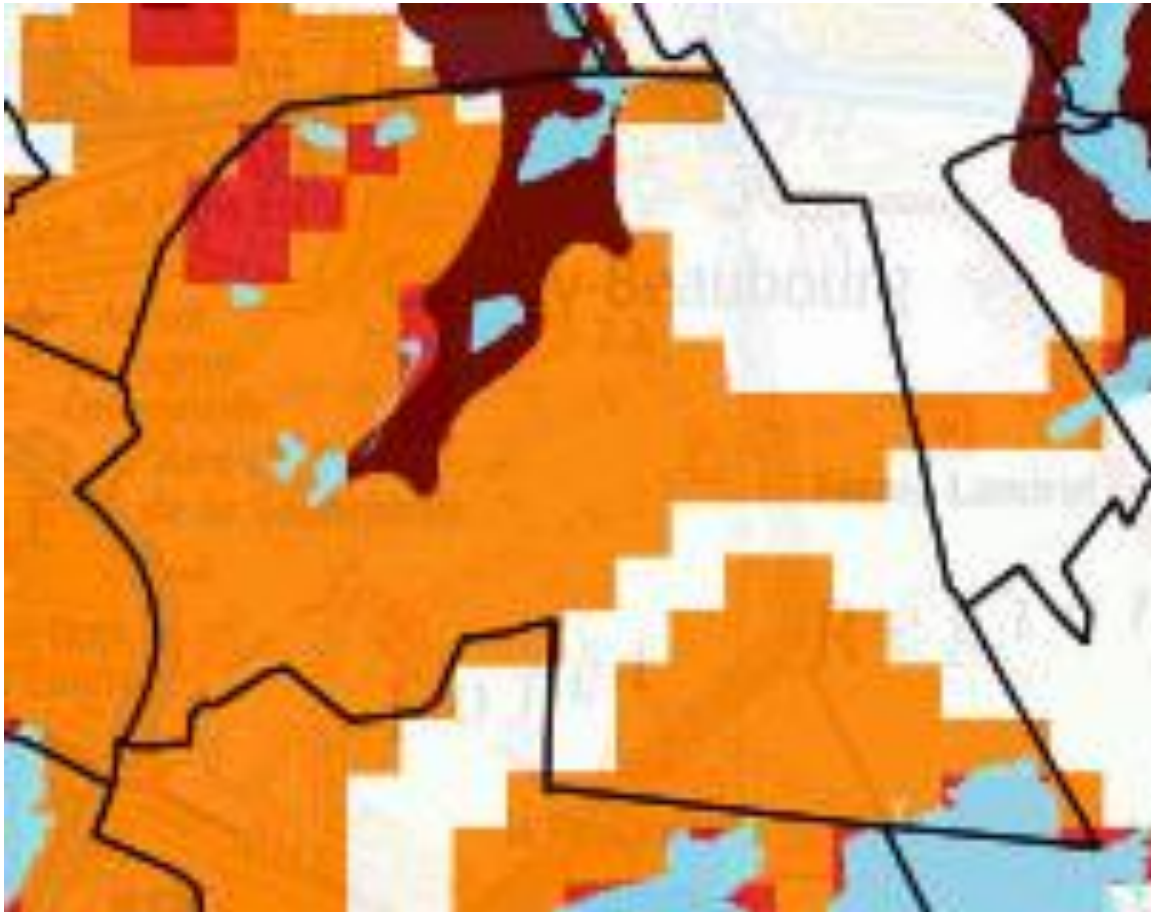
<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

ANNEXE 3

RISQUES D'INONDATION PAR REMONTÉE DE LA NAPPE PHRÉATIQUE



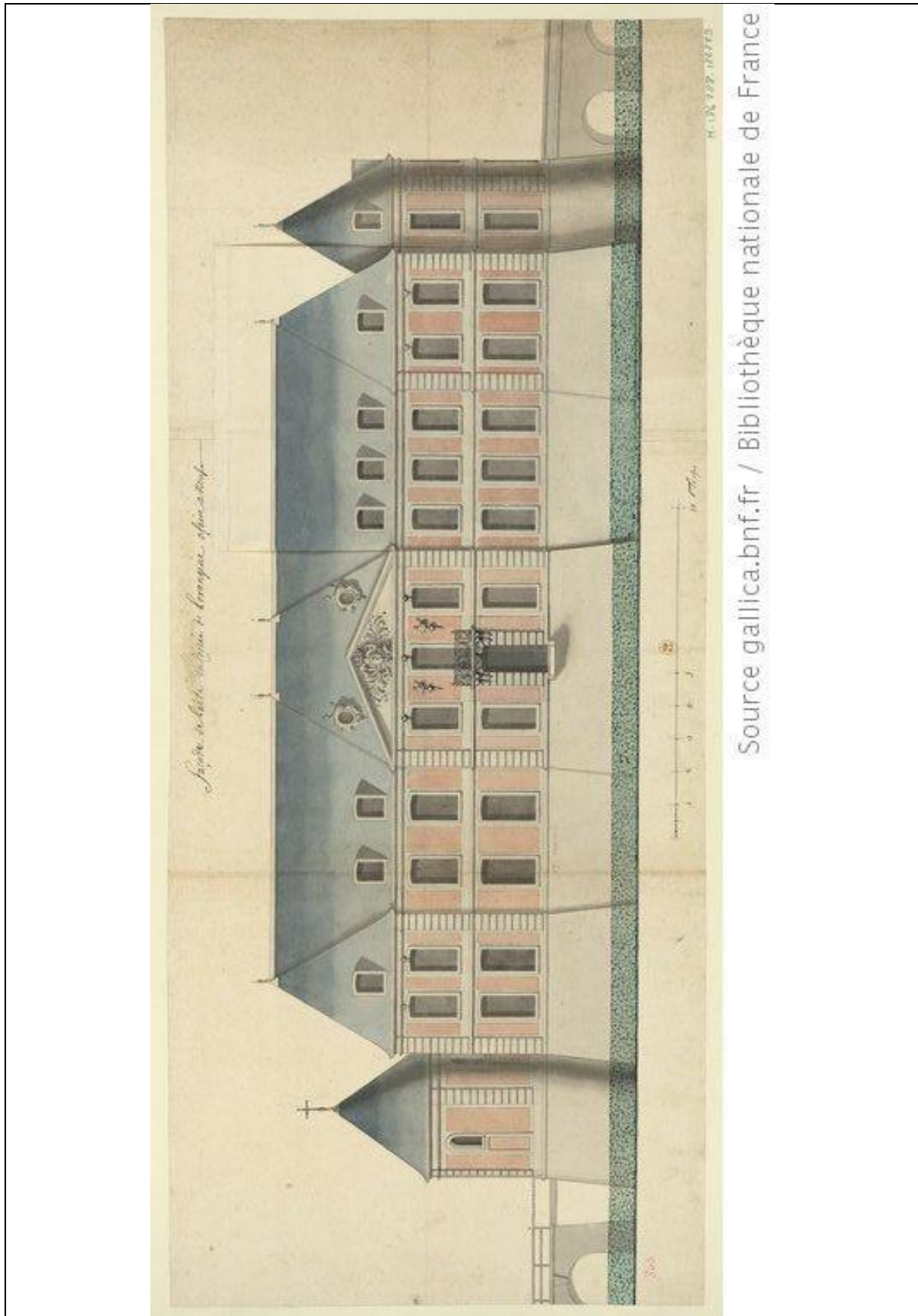
▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
-  Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2/BRGM)
-  Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTES/DGPR)

Source : www.inondationsnappes.fr

ANNEXE 4

FAÇADE DE RÉFÉRENCE DU CHÂTEAU DE CROISSY





ANNEXE 5

LE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DE L'ART. L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précise que " Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]".

La commune de Croissy-Beaubourg porte deux éléments patrimoniaux à protéger. Ces constructions ou édifices présentent un intérêt historique et architectural indéniable qui participe à la qualité urbaine de la commune. Ces éléments doivent être protégés et conservés. Leur transformation ou leur aménagement est encadré par une réglementation visant la sauvegarde et à la pérennisation de leurs caractéristiques.

Protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	Illustration
14, rue du Chenil Parcelle BC n°83 1	Pigeonnier	
14, rue du Chenil Parcelle BC n°83 2	Chapelle	

ANNEXE 6 LISTE D'ESPECES VEGETALES RECOMMANDÉES

Source : Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne, Seine-et-Marne Environnement

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

ANNEXE 7
LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES AVÉRÉES A PROSCRIRE

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Erable Negundo	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochie élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
Bambusa vulgaris	Bambou commun	Poaceae	Chine
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Bardon Andropogon		
Bromus catharticus Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde doux	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souche vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
Phyllostachys viridiglaucescens	Bambou géant	Poaceae	Chine
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parc	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Robinier faux acacia	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Séneçon sud africain	Asteraceae	S. Af.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Solidago canadensis</i> L.	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Spartine anglaise	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron	Asteraceae	Am / Médit
<i>Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages</i> <i>Document actualisé avec les données du CBNBP : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp</i>			

ANNEXE 8

GUIDE DES BONNES PRATIQUES POUR LIMITER LA PROPAGATION DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES

Recommandations générales pour la prise en compte des EVEE lors des chantiers de Travaux Publics

Des précautions sont à prendre pour limiter la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes lors de chantiers de Travaux Publics.

Trois facteurs sont particulièrement favorables à l'installation et à la dissémination de ces espèces :

- 1 La mise à nu de surface de sol permettant l'implantation des espèces pionnières
- 2 Le transport de fragments de plantes ou de graines par les engins de chantier
- 3 L'import et l'export de terre

Recommandations applicables tout au long du chantier



Pendant le chantier

Restreindre l'utilisation de terre végétale contaminée et interdire son utilisation en dehors des limites du chantier.

Vérifier l'origine des matériaux extérieurs utilisés (ex : remblaiement) afin de garantir de ne pas importer des terres contaminées dans les secteurs à risques.

– Replanter ou réensemencer le plus rapidement possible avec des espèces locales ou recouvrir par des géotextiles les zones où le sol a été remanié ou laissé à nu.

Nettoyer tout matériel entrant en contact avec les espèces invasives (godets, griffes de pelleuses, pneus, chenilles, outils manuels, boîtes, chaussures, etc.) avant leur sortie du site, et à la fin du chantier.

Couper la végétation à 10 cm lors des fauchages d'entretien (bords de routes, berges, etc.) semble pouvoir limiter la colonisation, en cas de présence avérée d'EVEE suivre les préconisations du guide.

Minimiser la production de fragment de racines et de tiges des espèces invasives et n'en laisser aucun dans la nature. Ramasser l'ensemble des résidus issus des mesures de gestion et les mettre dans des sacs adaptés.

Mettre en place des mesures (bâches) pour éviter des pertes lors du transport.

Après le chantier

– Mettre en place une surveillance des secteurs sensibles sur plusieurs années pour identifier tout nouveau départ d'espèce invasive.

Intervenir le plus rapidement possible en cas de nouvelles populations, d'extensions ou de repousses, cela reste la méthode la plus efficace et la moins coûteuse.

– Mettre en place une surveillance visuelle par des personnes compétentes (ex : Conservatoires Botaniques Nationaux).

Recommandations générales sur la gestion des déchets d'Espèces Végétales Exotiques Envahissantes

Quelles sont les voies de traitement possibles ?

COMPOSTAGE OU MÉTHANISATION

Selon le type de plantes récoltées, on s'orientera vers des voies de traitement différentes (cf. schéma ci-dessous). Le coût dépend de la politique tarifaire des centres de traitement et correspond au service rendu de traitement du déchet. A titre indicatif, le compostage est en moyenne deux fois plus cher que la méthanisation et s'élève environ à 30€ la tonne, mais les tarifs sont déterminés au cas par cas.

Compostage :

- en plateforme industrielle : conditions contrôlées - température généralement > 60° C – 4 à 6 mois de traitement
- à la ferme : co-compostage (mélange de déchets verts aux effluents d'élevage et résidus de culture).

Le compostage présente des risques certains de dissémination et doit être réservé aux espèces et parties de végétaux à faible risque de reprise.

Méthanisation :

La méthanisation : à une température plus basse qu'en compostage (généralement $\pm 37^{\circ}\text{C}$ mais parfois $\pm 55^{\circ}\text{C}$). Traitement de 40 à 60 jours. **Ne peut pas traiter de déchets ligneux** tels que les branches et branchages.

MISE EN DÉCHARGE

- de classe II (déchets non dangereux – ISDND) pour les déchets végétaux
- de classe III (déchets inertes – ISDI) pour les terres contaminées - Acceptation spécifique en fond d'alvéole.

VALORISATION THERMIQUE

- Bois énergie (bûches) pour les espèces ligneuses hors parties capables de bouturer.
- Incinération avec récupération de chaleur pour tous les produits secs.

ÉLIMINER LES DÉCHETS DE PLANTES INVASIVES : LES BONNES PRATIQUES POUR ÉVITER LA DISSÉMINATION

- Nettoyer **tout le matériel** ayant servi au chantier pour éliminer les fragments qui le souillent (penser au broyeur et aux roues des véhicules présents sur le site).
- **Bâcher les remorques et bennes de transport** lors de l'acheminement vers le centre de traitement.
- Si un **stockage intermédiaire** est nécessaire avant le traitement, appliquer **une bâche sur les tas de déchets**. Faire de même si c'est possible sur la plateforme de stockage du centre de traitement. S'assurer qu'**aucun cours d'eau** ne se trouve à proximité.
- Ne pas déposer les déchets en déchetterie, ni les confier à une **plateforme de broyage**, afin de ne pas perdre leur traçabilité et de ne pas multiplier les intermédiaires avant le traitement final.

Recommandations générales sur la gestion des déchets d'Espèces Végétales Exotiques Envahissantes

Les déchets d'Espèces Végétales Exotiques Envahissantes

La bonne gestion des plantes invasives passe également par une bonne gestion des déchets que cela génère. Il est indispensable de prendre garde au risque de dissémination inhérent aux déchets issus des chantiers de gestion. Une fois extraites de leur aire d'implantation, certaines plantes peuvent conserver leurs aptitudes à se reproduire, que ce soit par graines ou par bouturage.

La réglementation associée

Les résidus issus de l'enlèvement de plantes sont assimilés à **des déchets non dangereux** et plus précisément à des déchets verts. Ces textes réglementaires incitent à leur valorisation plutôt qu'à leur simple élimination.

Néanmoins, la mise en décharge de classe II ou l'incinération en centre agréé restent les solutions les plus sûres, à défaut d'être économiquement les plus intéressantes, pour les espèces les plus problématiques.

A noter que **le broyage à l'air libre est interdit** sauf dérogation expresse, mais parfois imposé pour des raisons sanitaires.

L'acceptation en décharges ou centre de traitement est conditionnée à l'accord préalable du gestionnaire du site, avec une attention portée à la présence de terre ou l'humidité des débris végétaux.

Le dépôt en déchetterie reste à ce jour possible mais ne présente aucune garantie sur le traitement ultérieur.

A noter également l'entrée en vigueur du règlement européen n°1143/2014 CE relatif à la prévention et la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes.



