

**PARTIE 1**  
**les définitions et dispositions**  
**communes au règlement**

## CHAPITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

---

### La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit, de documents graphiques et d'une identification des bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial.

**Le règlement écrit (document 4.1) est décomposé en trois parties :**

- la partie 1: définitions et dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- la partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU.

La règle écrite applicable à un terrain résulte de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- la partie 3 : les bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial

Cette partie identifie les bâtiments qui ont un intérêt patrimonial et précise, pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver.

**Le règlement graphique (documents 4.2 et 4.3) est composé de deux plans :**

- le plan de zonage (document 4.2)

Le plan de zonage a pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

- le plan des dispositions particulières (document 4.3)

Ce plan des dispositions particulières délimite le champ d'application territorial de 4 dispositions :

- le périmètre de contrôle de la taille des logements
- les linéaires de rez de chaussée actifs
- les secteurs qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- les secteurs de limitation des débits de fuite (gestion des eaux pluviales)

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### **Le contenu des OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont délimités sur le plan de zonage des dispositions particulières (document 4.3). Les secteurs concernés correspondent à des espaces urbains voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une mutation urbaine.

Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et un schéma d'aménagement.

### **L'opposabilité des OAP**

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

### **L'articulation entre le règlement et les OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

### **Les annexes du PLU**

Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plus part, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (3 000e)
- 5.3 – Plan des risques existant avant travaux et technologiques (3 000e)
- 5.4 – Plan des périmètres (3 000e)
- 5.5 – Plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (3 000e)
- 5.6 – Plan des réseaux d'assainissement (3 000e)
- 5.7 – Plan des réseaux d'adduction d'eau potable (5 000e)

## **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

---

### **1.1 Terrain**

Un terrain est une unité foncière ou une propriété, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

### **1.2 Bandes de constructibilité**

Les dispositions réglementaires de certaines zones peuvent être différentes sur un même terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement, actuel ou futur, ou de la limite de la marge de recul (cf. infra) ;
- la bande de constructibilité secondaire, s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes ou celles, nouvelles, ayant une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres.

### **1.3 Constructions existantes**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

### **1.4 Extension**

Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale, par une augmentation de son emprise au sol, et/ou de façon verticale, par une surélévation.

### **1.5 Bâtiment annexe**

Un bâtiment annexe constitue un local accessoire de faibles dimensions et non une extension de la construction principale.

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin... Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

### **1.6 Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU**

Des travaux peuvent être réalisés sur des constructions existantes non conformes aux dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions spécifiques prévues dans le règlement de chaque zone (partie 2 du règlement) ou qu'ils sont étrangers à cette non-conformité ou encore qu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver l'écart à la règle.

### **1.7 Périmètre de contrôle de la taille des logements**

Dans les périmètres de contrôle de la taille des logements, tels qu'ils sont délimités au plan des dispositions particulières (plan 4.3), pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **1.8 Linéaires de rez de chaussée actifs**

Les linéaires de rez de chaussée actifs figurent au plan de zonage (plan n°4.2).

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez de chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes : est interdit le changement de destination d'un local ayant une destination autre que l'habitation situé au rez-de-chaussée d'une construction vers une destination d'habitation.
- pour les constructions neuves : le rez de chaussée des constructions doit avoir une destination autre que l'habitation ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante offrant la possibilité à un commerce de s'implanter sur la partie de la construction devant avoir une destination autre que l'habitation.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale nécessaire à l'implantation d'un local autre que l'habitation, à compter de la façade des constructions le long de la voie.

### **1.9 Périmètre d'attente d'un projet global**

Une servitude d'urbanisme particulière, dite périmètre d'attente d'un projet global, instituée en application de l'article L. 151.41 du code de l'urbanisme, est délimitée au plan de zonage (plan n°4.2) sur le site des Jardins d'Alfortville.

Dans ce périmètre, les constructions ou installations ainsi que les extensions d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites.

Cette servitude est applicable durant un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

### **1.10 Secteurs soumis à des risques d'inondation**

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tels qu'ils figurent au plan n° 5-3 (annexes du PLU) tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du présent règlement, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine, intégrées dans les annexes du PLU (pièce n° 5.1).

Les dispositions réglementaires des zones (partie 2 du règlement) peuvent prévoir des dispositions alternatives pour les constructions existante édifiées sur un terrain soumis à un risque d'inondation.

### **1.11 Secteurs soumis à des nuisances sonores**

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf annexes du PLU : notice explicative n° 5-1, plan n° 5.5).

### **1.12 Périmètre de risque technologique**

Dans le périmètre de protection engendré par l'implantation de l'entreprise SANOFI/AVENTIS sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du présent règlement, les mesures applicables dans ce périmètre (cf. annexes du PLU : notice explicative n° 5-1, plan n° 5.3).

### **1.13 Lignes de transport d'électricité**

Aux abords des lignes électriques aériennes, outre la prise en compte des effets des recommandations à respecter figurent dans les annexes du PLU (notice explicative n° 5-1, plan n° 5.3).

## CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies

#### Alignement

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre de domaine public et le domaine privé actuel ou futur, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

#### Recul

Le **recul** est la distance comptée perpendiculairement de la construction, existante ou projetée, à l'alignement tel qu'il est défini ci-dessus.

Ne sont pas comptés pour le calcul du recul :

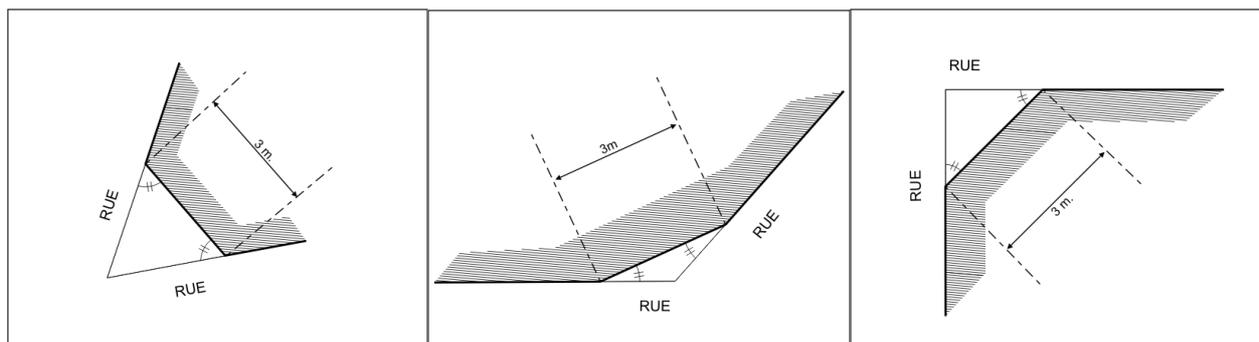
- les saillies (les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur,
- les parties enterrées des constructions.

#### Marge de recul

La **marge de recul** est une disposition graphique qui figure au plan de zonage (plan n° 4.2). Elle constitue l'espace situé entre l'*alignement\**, tel qu'il est défini ci-dessus, et la limite de la marge figurant au plan de zonage. Les constructions, à l'exception des parties en sous-sol, doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur la marge de recul dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, ...) y compris pour les balcons et les oriels.

#### Respect d'un pan coupé à l'angle de 2 voies

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un *recul\** sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul\* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation ou de cohérence architecturale avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



### ***Saillies en surplomb de l'espace public***

Tout élément architectural en saillie de la façade de la construction (balcons, gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, brise soleil ... à l'exception des oriels) peut être autorisé en surplomb de l'espace public sous réserve du règlement de voirie.

Les balcons doivent avoir une profondeur maximale de 80 centimètres, par rapport au nu de la façade implantée à l'alignement, et ne peuvent être intégrés qu'à compter du troisième niveau de la construction.

## **2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ***Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)***

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

### ***Retrait et mode de calcul***

Le retrait (R) est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Lorsque le retrait exigé est relatif à la hauteur de la façade de la construction (Hf), cette dernière est mesurée à compter du niveau du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, y compris pour les façades avec pignon, ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres 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),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur,
- les parties enterrées des constructions.

### ***Baies***

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,70 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

### ***Partie de construction comportant des baies***

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée de 1,50 mètre délimité perpendiculairement à son pourtour.

## 2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### **Distance entre deux constructions**

La distance (D) entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Lorsque la distance exigée est relative à la hauteur de la façade de la construction (Hf), cette dernière est mesurée à compter du niveau du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, y compris pour les façades avec pignon, ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.

### **Baies**

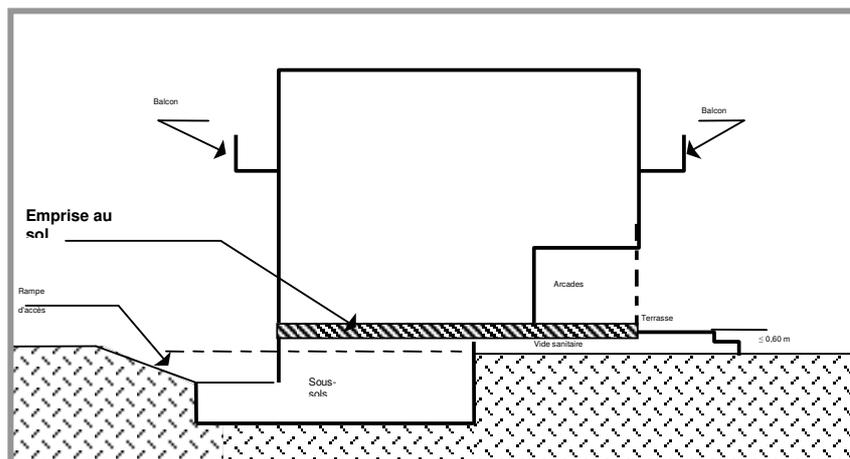
Cf. définition précisée ci-avant paragraphe 2.2.

## 2.4 L'emprise au sol des constructions

### **Définition de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les sous-sols ;
- les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux ;
- les locaux liés au stockage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers dès lors qu'ils ont une hauteur maximale sous plafond de 1,80 m ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante.



### **Coefficient d'emprise au sol**

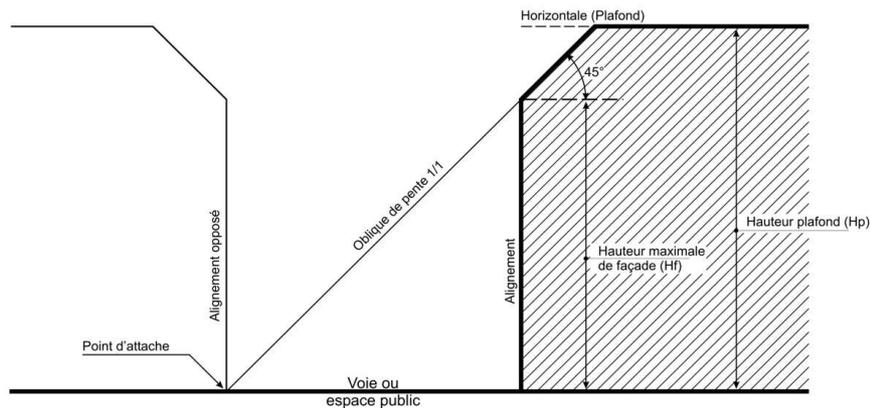
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Toutefois, la règle peut prévoir une différenciation du coefficient d'emprise au sol selon *les bandes de constructibilité\**. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain comprise dans la bande de constructibilité principale ou la bande de constructibilité secondaire.

## 2.5 La hauteur des constructions

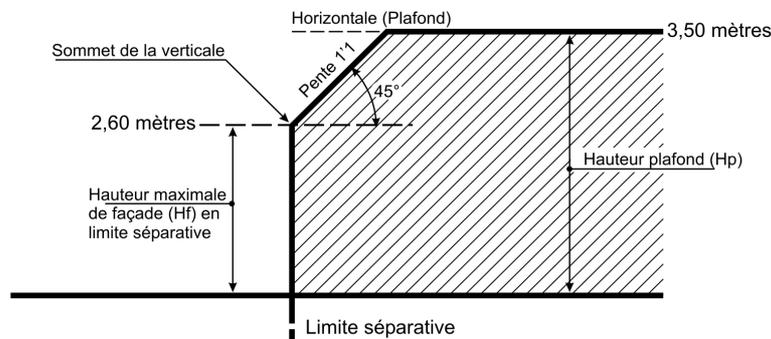
### Gabarit d'îlot

Le gabarit d'îlot est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie ainsi que les éléments de toiture végétalisée comportant au moins 30 cm de terre végétale.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale,  $H_f$ ), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond ( $H_p$ ).



### Gabarit applicable aux bâtiments annexes



### Hauteur de façade ( $H_f$ )

La hauteur de façade est la mesure verticale, prise au droit du milieu de la façade, entre le niveau de référence, défini ci-après, et le niveau le plus élevé de la façade. Pour les façades avec pignons, le niveau le plus élevé est celui de l'égout du toit.

### Hauteur plafond ( $H_p$ )

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini ci-après, et le point le plus élevé de la construction.

Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que souches de cheminées ou de ventilation, machineries d'ascenseurs, climatisation, gardes corps, acrotères faisant office de gardes corps dès lors que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction et que leur localisation et leur traitement permettent de limiter leur impact visuel.

En outre, pour les gardes corps et les acrotères faisant office de gardes corps, leur hauteur est limitée à 1,10 mètre.

### **Niveau de référence**

Le niveau de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur de façade (Hf) et la hauteur plafond (Hp) des constructions est :

- le niveau du trottoir pour les constructions implantées à l'*alignement\**. La façade arrière de la construction peut avoir la même altimétrie que celle située à l'aplomb de l'alignement ;
- le sol existant avant travaux pour les constructions sont implantées en *recul\** par rapport à l'*alignement\**.

Toutefois, pour tenir compte du caractère inondable des terrains :

- **pour les constructions à destination d'habitation**, en cas de logement situé en rez de chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux, sous réserve que les deux conditions suivantes soient réunies :
  - le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
  - le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.
- **Pour les constructions ayant une autre destination**, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux.

## CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

---

### 3.1 Ouverture visuelle

Dès lors que figure au plan de zonage une « ouverture visuelle » et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles vers la Seine, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

En outre, les clôtures bordant les espaces concernés doivent être conçues pour ne pas faire obstacle à la transparence nécessaire aux vues et perspectives recherchées.

### 3.2 Patrimoine d'intérêt local

Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées "patrimoine d'intérêt local" au plan de zonage (plan n° 4.2) sont fixées dans la partie 3 du présent règlement.

### 3.3 Qualité architecturale

#### *Principes généraux*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

L'architecture des constructions édifiées à l'angle de deux voies doit être traitée de façon à valoriser leur insertion dans leur environnement urbain et respecter le pan coupé tel que défini au chapitre 2 ci-dessus.

#### *Une architecture qui intègre les risques d'inondation*

Dans le contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat doit intégrer un traitement des rez de chaussée qualitatif, notamment lorsque des stationnements sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui s'intègrent au paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public.

#### *Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant*

Dans le contexte de l'insertion de constructions dans un tissu urbain constitué, il convient de tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes dans les choix de conception de la construction neuve sans faire obstacle à une écriture architecturale innovante.

Dans le cas d'opérations importantes, il convient de préserver une cohérence d'ensemble dans les partis-pris architecturaux.

#### *Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux*

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

### ***Balcons et gardes corps***

L'insertion de balcons et de terrasses dans la conception des façades sur rue doit contribuer au rythme et à la qualité architecturale de cette façade et ne pas créer de rupture visuelle dans le front bâti dans lequel s'insère la construction.

Les travaux visant à fermer les loggias des constructions d'habitat collectif existantes doivent faire l'objet d'un projet de composition harmonieuse à l'échelle de la façade, tout en conservant les gardes corps.

La fermeture des niveaux en attique par des dispositifs de type verrière est interdite.

Les gardes corps des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.

### ***Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable***

Pour tout projet de construction, il convient d'étudier l'optimisation de la gestion des eaux (cf. annexes du PLU, document 5.1).

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être soit intégrées dans le plan de toiture soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse et ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

### ***Conception des constructions à destination d'habitation***

La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono orientés.

## CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

### 4.1 Définitions

#### Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 2.4, y compris les aires nécessaires au stationnement.

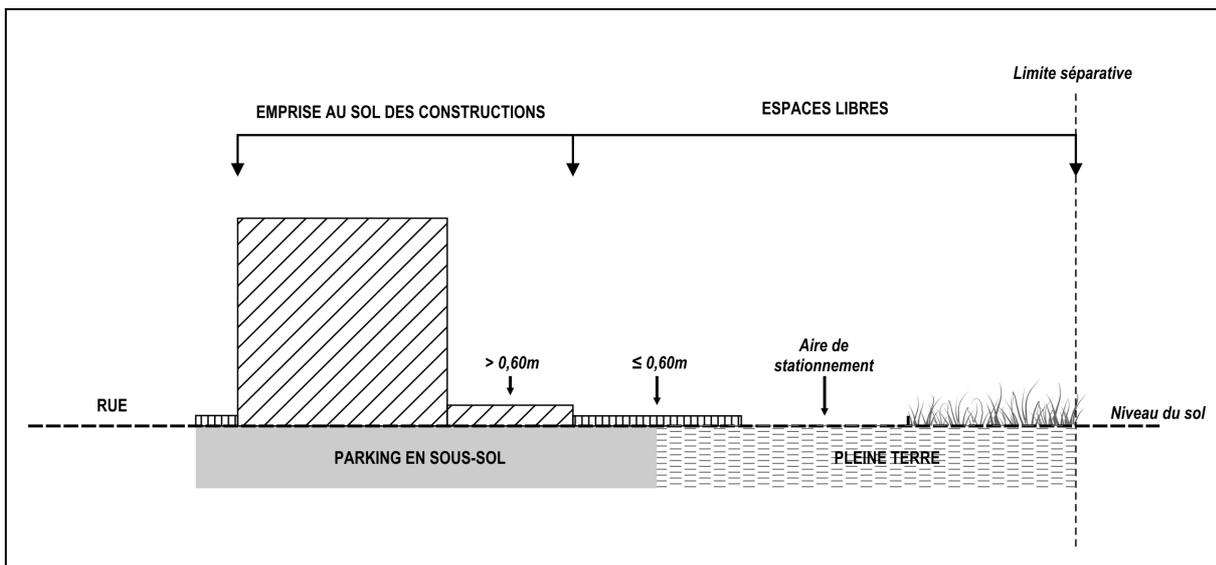
#### Espaces verts

Les espaces verts de pleine terre correspondent à la superficie des espaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale non compris les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées).

Les espaces verts peuvent également être réalisés sur dalle, dans les espaces libres ou sur une partie de la construction, dans le respect des modalités fixées au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

#### Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.



### 4.2 Traitement qualitatif des espaces libres

Les espaces verts doivent prioritairement être réalisés en pleine terre et recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts réalisés en pleine terre doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La conception des espaces végétalisés doit favoriser les essences locales, en évitant les espèces allergisantes et/ou invasives. Elle doit également prendre en compte la gestion des espaces verts, notamment en ce qui concerne la consommation d'eau.

L'espace compris dans la *marge de recul\** doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

Les *espaces verts\** réalisés sur dalle ou sur construction doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation comme de la construction.

Les *espaces verts\** aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, doivent être composés en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

### **4.3 Cœur d'îlot vert**

Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Cette protection ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ;
- la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation *existante\**, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
- la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des *espaces libres\** et *espaces verts\** prévus par le présent règlement.

### **4.4 Espace vert des ensembles résidentiels**

Les espaces verts des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, des annexes non destinées au stationnement des véhicules motorisés, des jeux d'enfants ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;
- leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le règlement de la zone ou la superficie délimitée au plan de zonage.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des *espaces libres\** et *espaces verts\** prévus par le présent règlement.

#### **4.5 Espace public et infrastructure végétalisés**

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante de ces espaces végétalisés délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des *espaces libres\** et *espaces verts\** prévus par le présent règlement.

## CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

---

### 5.1 Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette sécurité peut nécessiter :

- la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules correspondant aux besoins du projet ;
- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être limités dans l'intérêt de la sécurité. En outre, seul un accès est autorisé pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à 25 mètres de linéaire.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 5.2 Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41-1° et 2° du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général sont institués dans le Plan Local d'Urbanisme. Ils sont délimités au plan de zonage (plan n°4.2) par une trame particulière et numérotés. Le numéro renvoie à une liste des emplacements réservés qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. Cette liste figure également sur le plan de zonage (plan n°4.2).

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire.

### 5.3 Localisations pour réalisation d'équipements

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, a été instituée une servitude localisant une voie de liaison inter quartiers. Cette localisation figure au plan de zonage (plan n°4.2) par une représentation symbolique et est numérotée. La liste, qui précise les caractéristiques de l'équipement projeté ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage (plan n°4-2).

Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de la voie de liaison n'étant pas défini précisément. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement définie, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue où qu'ils intègrent sa réalisation.

#### 5.4 Dispositions générales relatives au stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions prévues ci-après.

#### 5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves

##### • Normes générales

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un « **périmètre de bonne desserte en transport en commun** », c'est-à-dire, dans un rayon de 500 m autour d'une station de métro ou de RER. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage (plan n°4.2).

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place minimum par logement	1,1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, logement-foyer	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, foyers financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune norme minimale n'est imposée	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres

Constructions neuves à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destinations	
Commerce Restauration Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- <b>Aucune place</b> n'est requise en deçà de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher - <b>1 place</b> par tranche complète de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. <b>Aucune place</b> n'est requise pour les activités de services médicaux et paramédicaux
Artisanat	- <b>1 place</b> pour une tranche complète de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher - <b>1 place</b> par tranche complète de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, concession, réparation) : 10 places de stationnement par établissement et une place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.
Hébergement hôtelier et touristique	- <b>1 place</b> pour 4 chambres Dès lors que sont prévues des places de stationnement pour des autocars, chacune de ces places est comptabilisée pour 4 places pour véhicules légers

<b>Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</b>		
<b>Sous-destinations</b>	<b>Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun</b>	<b>En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun</b>
<b>Bureaux</b>	-1 <b>place maximum</b> par tranche complète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	-1 <b>place maximum</b> par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Dans tous les cas, doit être réalisée 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.	
<b>Industrie Entrepôt</b>	-1 <b>place</b> pour une tranche complète de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher -1 <b>place</b> par tranche complète de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.	

<b>Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Sous-destinations</b>	
<b>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</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux-roues motorisés est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

#### • Normes alternatives

Le règlement de chaque zone (partie 2 du présent règlement, chapitre 5) peut prévoir des normes particulières qui se substituent à celles fixées ci-dessus.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions ou pour les *extensions*\* de constructions existantes implantées sur un terrain qui regroupe les trois caractéristiques suivantes :

- il est concerné par un linéaire de rez de chaussée actif défini au paragraphe 8 du chapitre 1 ci-avant ;
- il se situe dans le périmètre du droit de préemption des fonds de commerces (Cf. plan n° 5.4 des annexes du PLU) ;
- il dispose d'une façade à l'alignement d'une voie inférieure à 25 mètres.

## **5.6 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du paragraphe 5.5 ci-dessus, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée, et selon les modalités de calcul fixées au paragraphe 5.7.

**Pour les extensions\* de construction**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 5.5 ci-dessus, en prenant uniquement en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créés pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

**Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher inférieure à 160 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5.5 ci-dessus.

**Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 5.5 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

**5.7 Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Toutefois, les décimales ne sont pas prises en compte dans le cas des constructions à destination d'établissements d'hébergement pour personnes âgées et des résidences universitaires.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

**5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés**

Les parkings souterrains doivent être conçus de manière :

- à être inondables par une crue de submersion ;
- à être accessibles sans avoir recours à un ascenseur à voitures.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les places commandées sont autorisées pour un maximum de 50 % du nombre de places réalisées en surplus du ratio d'une place par logement.

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du code de la Construction et de l'Habitation.

### 5.9 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat dans un rayon de moins de 300 mètres, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 5.10 Les normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

<b>Constructions destination d'habitation comportant au moins 2 logements</b>	
<b>par logement disposant d'une ou deux pièces principales</b>	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 0,75 m <sup>2</sup> par logement Superficie minimale du local : 3 m <sup>2</sup>
<b>logement disposant de plus de deux pièces principales</b>	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m <sup>2</sup> par logement Superficie minimale du local : 3 m <sup>2</sup>

<b>Constructions à destination de commerce et d'activités de service</b>	
<b>Commerce (constructions supérieures à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher)</b> <b>Restauration</b> <b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> <b>Artisanat</b> <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

<b>Constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</b>	
<b>Sous-destinations</b>	
<b>Bureaux</b>	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Industrie</b> <b>Entrepôt</b>	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

<b>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
<b>Sous-destinations</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public</b>	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs
<b>Etablissements d'enseignement</b>	5 places par classe

### **5.11 Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos**

**Pour les constructions à destination de logement et de bureaux** l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

**Pour les constructions ayant une autre destination** l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée d'une construction ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert.

## CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### 6.1 Le raccordement au réseau d'eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 6.2 Assainissement

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le règlement de service départemental de l'assainissement, consultable sur le site internet du Département du Val-de-Marne.

#### **La gestion des eaux usées**

##### **Le raccordement**

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement (communal ou départemental), en vigueur, du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (Cf. notice explicative des annexes document 5.1 du PLU)

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

##### **Le traitement de la pollution des eaux usées**

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

##### **Les mesures de prévention à mettre en œuvre**

Dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant avant travaux, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu existant avant travaux ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu existant avant travaux.

##### **La réduction et le traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings.

Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu existant avant travaux. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 5.1).

### **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 5.1).

Le débit de fuite maximum admis est variable selon la superficie des terrains d'assiette de la construction et des secteurs du territoire communal :

- 1 l/s, pour les terrains de surface inférieure ou égale à 1 000m<sup>2</sup>,
- 10 l/s/ha, pour les terrains de surface supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>,
- 2l/s/ha, dans les secteurs tels qu'ils sont délimités au plan n° 4-3 du PLU.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **6.3 Réseaux divers et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication doivent être conçus en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

### **6.4 Raccordement au chauffage urbain**

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée (cf. annexes du PLU, document 5.1).

### **6.5 Collecte des déchets**

Tout projet doit être conçu pour prévoir les conditions d'une bonne desserte des terrains pour la collecte des déchets.

Dans le cas d'opérations de logements collectifs, doit être privilégiée l'installation de points d'apport volontaire enterrés des déchets dès lors que la configuration du terrain et l'implantation de la ou des constructions le permettent.

Dans les autres cas, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des conditions de tri définie selon les modalités de calcul telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce 5.1) ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

