# Plan Local d'Urbanisme

# Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE





Ville de Morangis 12 avenue de la République

91420 MORANGIS





4. / Documents règlementaires

4.2. / Règlement

Approuvé en Conseil Territorial le :

8 octobre 2019

Mis à jour par arrêtés les :

15 septembre 2022 et 18 janvier 2023

Modification n°1 approuvé en Conseil Territorial le :

4 avril 2023

TITRE 1	– DISPOSITIONS GENERALES4	
1.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	5
2.	PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .	5
3.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
TITRE 2	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES10	
ZONE	UA1	1
1.	SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS1	1
2.	SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE1	2
3.	SOUS-SECTION UA3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES2	5
ZONE	UC29	9
1.	SOUS-SECTION UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS2	9
2.	SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE3	0
3.	SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES4	2
ZONE	UH4	6
1.	SOUS-SECTION UH1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS4	6
2.	SOUS-SECTION UH2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE4	8
3.	SOUS-SECTION UH3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES6	2
ZONE	UI6	6
1.	SOUS-SECTION UI1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS6	6
2.	SOUS-SECTION UI2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE6	7
3.	SOUS-SECTION UI3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	7
ZONE	UL8	1
1.	SOUS-SECTION UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS8	1
2.	SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE8	2
3.	SOUS-SECTION UL3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	8
ZONE	UZ9	1
1.	SOUS-SECTION UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS9	1
2.	SOUS-SECTION UZ2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE9	2
3.	SOUS-SECTION UZ3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES9	5
TITRE 3	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 98	
ZONE	A99	9
1.	SOUS-SECTION A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS9	9
2.	SOUS-SECTION A2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 10	0
3.	SOUS-SECTION A3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	6
ZONE	N	9

1.	SOUS-SECTION N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	109
2.	SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	110
3.	SOUS-SECTION N3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	115

# TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

# 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Morangis.

# PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

# 2.1. RAPPEL

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme de Morangis approuvé le 16 février 2012.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les espaces naturels sensibles et les droits de préemption urbain.

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

# 2.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme. Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

# **2.3. EMPLACEMENTS RESERVES**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Les dits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage.

#### 2.4. PERIMETRES PARTICULIERS

#### Périmètre de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale avec un pourcentage de logements sociaux par opération sont définis au plan des documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme.

# Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au plan des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

#### 2.5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des sous-sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 2.6. APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui sont étrangers aux règles méconnues ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction avec les règles de la zone où la construction se situe et qui n'aggravent pas la non-conformité.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

#### 2.7. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la Loi n° 41-4011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques , « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal.

# 2.8. RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

# Retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Morangis est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. Dans les secteurs définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces

précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe I du dossier de PLU.

# Nuisances sonores des infrastructures transport terrestre

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (annexe H du PLU). Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées

### Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly

La commune de Morangis est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (annexe D du PLU) qui définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie nord et centrale par la zone C, indiquée au document graphique figurant dans les annexes du PLU. Ces zones sont réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

#### Zone humide

En cas d'aménagement d'une zone repérée comme zone humide potentielle par l'étude Zones Humides du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (annexe J du PLU), une confirmation du caractère humide de la zone devra être réalisée. En cas de zone humide avérée la doctrine ERC (éviter, réduire, compenser) devra être mise en œuvre pour préserver la zone humide.

### 2.9. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique, et sous réserve de son amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette règle.

Seront admis les rénovations, réhabilitations ou reconstructions d'éléments du patrimoine local existants ou disparus.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'urbanisme, pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

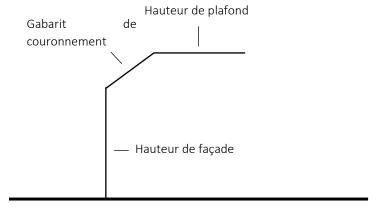
# **2.10.** DISPOSITIONS RELATIVES A LA REGLE DE HAUTEUR

Dans chaque zone du PLU, un gabarit-enveloppe dans lequel doit s'inscrire les futures constructions, non compris dans les éléments d'équipements et ouvrages d'aménagement en saillie admis par le règlement d'urbanisme est déterminé.

# Règles de gabarit et modalités de calcul

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux. La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments :

- la hauteur maximale des façades ;



- le gabarit de couronnement défini par un plan incliné, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et plan horizontal correspondant à la hauteur de plafond;
- la hauteur de plafond (hauteur maximale de construction) : plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

# **2.11.** DISPOSITIONS RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS

Estimation moyenne du nombre d'habitants par typologie d'appartement (Sources - INSEE 2018)

INSEE 2018	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble	Taille des ménage
T1	307	60	19	0	0	0	387	1,3
T2	332	179	55	30	8	1	605	1,7
Т3	287	245	196	117	33	4	884	2,3
T4	36	63	68	106	25	34	331	3,4
T5	10	10	15	3	13	11	63	3,5
T6 ou +	0	3	1	0	0	0	4	2,25

- Logement étudiant : 1 logement = 1 habitant
- Logements T1 : 1 logement = 1,3 habitants
- Logement T2 : 1 logement = 1,7 habitants
- Logement T3: 1 logement = 2,3 habitants
- Logement T4 : 1 logement = 3,4 habitants
- Logement T5 ou + : 1 logement = 3,5 habitants

# 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 6 zones urbaines, 1 zone agricole et 1 zone naturelle, elles-mêmes divisées en secteurs :

- UA : Zone urbaine du centre ancien de Morangis et de zones de plus forte densité de construction. Elle comprend un secteur UAa correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarit, ...);
- UC : Zone urbaine à dominante d'habitat collectif. La zone UC comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif de plus faible hauteur ;
- UH: Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire. La zone UH comprend quatre secteurs :
  - O UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
  - o UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
  - O UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Graviers ;
  - O UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »
- UI : Zone urbaine à destination d'activités économiques. La zone UI comprend deux secteurs :
  - o Ula correspondant aux terrains pouvant accueillir des équipements collectifs ;
  - o Ulb correspondant aux terrains pouvant accueillir des commerces ;
- UL : Zone urbaine destinée à recevoir principalement des équipements publics et d'intérêts collectifs. La zone UL comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- UZ : Zone urbaine correspondant à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec ses activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs ;

- A : Zone agricole, correspondant aux espaces agricoles devant être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économie ;
- N : Zone naturelle, correspondant aux espaces naturels du territoire, dont la constructibilité est réduite en raison de la protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend un secteur Ns correspondant aux zones qui peuvent accueillir des équipements sportifs.

# TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# **ZONE UA**

#### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UA a correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarit, ...). Cette zone correspond au centre ancien de Morangis et à un tissu plus dense de pôles secondaires de la commune (rue Aristide Briand, le clos d'Alice). Une partie de la zone UA à l'Ouest est concerné par l'aléa retrait gonflement.

# 1. SOUS-SECTION UA1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

# 1.1. CHAPITRE UA1: AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

# 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions ci-dessous devront respecter les règles particulières suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances si elles sont intégrées en rez-de-chaussée d'une construction à vocation d'habitation ;
- Les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- Les constructions à usage de Commerces et activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendre pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

#### 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

# 1.2. CHAPITRE UA2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

# 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale -50% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 50% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

- 2 La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3 La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

# 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Les constructions à destination de Commerce et d'activités de service, repéré au plan graphique en tant que « linéaire commercial », au titre de l'article R151-37-4 du Code de l'Urbanisme.

# 2. SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

# 2.1. CHAPITRE UA1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1. Emprise au sol

- 1 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Par ailleurs, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6  $m^2$ .
- 2 En cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée, l'emprise peut être dépassée, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière.

## 2.1.2. Majoration de volume constructible

#### I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

### II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- 1 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 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 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 pour tous les usagers.
- 3 Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

#### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

# I - Dispositions générales

- 1 La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.
- 2 La hauteur maximale des façades ne peut excéder 12 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 15 mètres.

Les hauteurs de façade et la hauteur de plafond sont augmentés d'un mètre en cas d'occupation du rez-dechaussée par un commerce.

# En secteur UAa et sur la rue du Général Leclerc, du côté sud de la voie

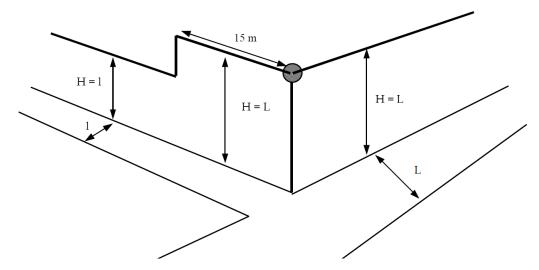
La hauteur maximale des façades ne peut excéder 10 mètres.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

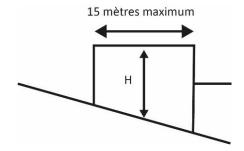
Les hauteurs de façade et la hauteur de plafond sont augmentés d'un mètre en cas d'occupation du rez-dechaussée par un commerce.

- 3 La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur plafond ne peut excéder 3 mètres.
- 4 Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur d'une construction mesurée à la hauteur de la façade ou à l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir (H) ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé, actuel ou projeté (L). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus comptés à partir de l'alignement de cette voie.



### II - Dispositions particulières

- 1 La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.
- 2 Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



# 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

### I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

# II – Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel de la voie existante ou à l'alignement projeté de la voie à créer ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement dès lors que la construction s'intègre de façon harmonieuse au paysage urbain. Les débords pour les balcons sont autorisés à partir du premier étage et limités à deux mètres maximum, uniquement dans le cas d'une implantation du bâtiment en retrait de l'alignement.

# III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Quand la construction mitoyenne est implantée en retrait, une implantation totale ou partielle de la construction dans le prolongement de la construction voisine peut être exigée ;

- Lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration sur les autres voies ;
- Les travaux d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant sont autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. 2.2.2 « Aspect extérieur des constructions »);
- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

# 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### I – Dispositions générales

- 1 Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait elles doivent respecter les règles suivantes :
  - Si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, la construction peut s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de la hauteur de façade ou de la hauteur maximale au point le plus bas du terrain avec un minimum de 2,50 mètres (L>H/2>2,5 mètres);
  - Si la façade ou le pignon concerné comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de la hauteur de façade ou de la hauteur maximale au point le plus bas du terrain avec un minimum de 8 mètres. La hauteur des constructions est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 2.1.3 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

2 – Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des autres limites séparatives, à l'exception des annexes.

# II – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

# 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

# 2.2. CHAPITRE UA2: PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

# 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

# 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

### I – Aspect général

- 1 Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.
- 2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage.
- 3 Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

# II – Toiture

- Forme et couverture
- 1 Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 40 et 45°.
- 2 Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.
- 3 Les couvertures en tuiles doivent être en petites tuiles plates ( $72/m^2$ ) de ton flamme ou de matériaux d'aspects identiques.
- 4 Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5 L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.
- 6 Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- 7 Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.
  - Ouvertures en toiture
- 1 Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.
- 2 Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.
- 3 Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

# III - Façades

Cette zone correspond à une architecture de centre ancien présentant un front bâti sur rue. Il y a lieu de concevoir les façades et les porches de façon à assurer une continuité harmonieuse avec ce tissu. Les façades de tous les bâtiments sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rues et sur les accès au terrain.

## Aspect et couleurs

- 1 Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux, s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel du centre-ville et le paysage naturel environnant.
- 2 Les enduits des façades des constructions doivent être réalisés soit en chaux grattée ou enduit similaire d'aspect traditionnel (épaisseur minimum 1,5 cm), soit en pierres jointoyées (joint largement « beurré »), soit en plâtre et chaux (les modénatures existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées).
- 3 Les enduits écrasés sont interdits.
- 4 Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies des constructions à usage d'habitation peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.
- 5 Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.
- 6 Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- 7 L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture
- 8 Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.
  - Baies et menuiseries extérieures
- 1-Les fenêtres doivent en majorité avoir une hauteur supérieure à la largeur (proportion conseillée 1,3 ou 1,4).
- 2 Les volets et toutes les menuiseries peints le seront dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et au paysage bâti environnant.
- 3 L'emploi d'un matériau dont l'aspect extérieur s'apparente à celui de l'aluminium dans sa couleur naturelle est interdit.
- 4 Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

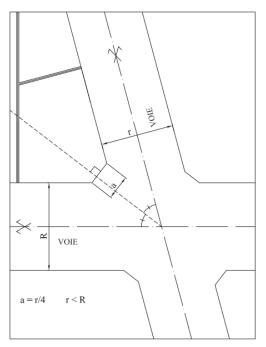
# IV - Clôtures

- 1 Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain, si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra être enduite. En outre, les murs de clôture sur voie et emprise publique doivent être traités avec soin pour conserver le caractère d'un front bâti continu.
- 2 Tous les murs de clôture existants en pierres jointoyées doivent être conservés et restaurés.
- 3 Les portails et portillons doivent être traités en serrurerie.
- 4 La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques est limitée à 1,80 mètre.
- 5 Les parties pleines des clôtures sur voies et emprises publiques doivent recevoir un enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »), ou un enduit similaire d'aspect traditionnel. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie.
- 6 En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,20 mètres. Les types de clôtures admis en limite séparative sont :
  - Les grilles ou grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).

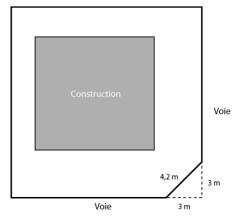
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins tels que définis au paragraphe concernant les clôtures sur voies et emprises publiques.
- 7 Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives énoncées au présent article pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).
- 8 L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur ou égal à 90°. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 3 mètres minimum.

Pour les angles formés entre les deux voies publiques supérieurs à 90°, la réalisation d'un pan-coupé ne sera pas exigée si la visibilité est suffisante.

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées (figure ci-dessous).



Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques.



9 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

#### V - Garages

Les garages en sous-sol pourront être interdits dès lors que leur conception serait de nature à compromettre l'harmonie du front bâti sur rue.

# VI – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

# 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

# I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

# II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

# III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

# IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

# 2.2.4. Performances énergétiques

 $1-\mbox{Toute}$  construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

- 2 Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :
  - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
  - Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- 3 Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
  - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture);
  - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

# 2.3. CHAPITRE UA3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

# 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type  $A \times coef$ . A) + (surface de type  $B \times coef$ . B) + ... + (surface de type  $B \times coef$ . B)

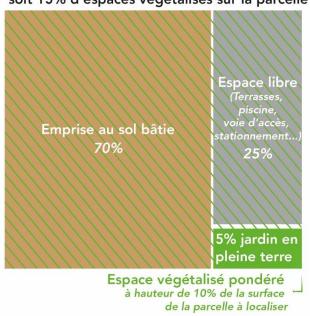
1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées

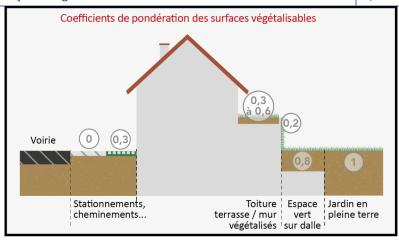
en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Zone UA : Coefficient de biotope de 0,15 soit 15% d'espaces végétalisés sur la parcelle



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une <b>épaisseur</b> de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



3 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

- 4 Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).
- 5 Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

# 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

### I – Principes généraux

- 1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 2 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
  - de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions .
  - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
  - de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain :
  - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
  - de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.
- 3 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- 4 Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.
- 5 Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.
- 6 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.
- 7 Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du ru du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

#### II - Plantations

- 1 La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :
  - En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
  - De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
  - Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.
- 2 Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auguel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

#### III – Plantation des aires de stationnement

- 1 Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.
- 2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

# 2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

# 2.4. CHAPITRE UA4: STATIONNEMENT

# 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

# I – Dispositions générales

- 1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 3 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 4 Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 5 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 6 En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

# II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur: 2,5 mètres minimum;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.
- 5 La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 6 Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.
- 7 Les places de stationnements en surface devront être prioritairement réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.
- 8 Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

### III – Normes de stationnement

Pour les constructions destinées à l'Habitation

Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.
  - Pour les constructions à usage de Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

• Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services

Il est exigé:

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

#### IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

# V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

# 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 2 Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
  - Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
  - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m²:
  - pour les autres logements, 1,5 m<sup>2</sup> par logements, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
    - Pour les constructions destinées aux Bureaux
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics
  - 1 place pour 10 employés
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
  - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
  - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- 3 Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

# 3. SOUS-SECTION UA3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE UA1: TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

#### 3.2. Chapitre UA2: Conditions de desserte par les voies et reseaux

# 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

### I - Accès

- 1 L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1<sup>er</sup> juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

#### II - Voirie

- 1 Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

# 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

# II - Assainissement

- 1 À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

## Eaux usées

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

#### Eaux pluviales

- 4 Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.
- 5 Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 7 Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.
- 8 Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

# III - Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants  $\leq 50$ : 5,5 + (0,14 x nb hab.) m<sup>2</sup>
- Si le nombre d'habitants  $> 50 : 8 + (0,09 \times nb \text{ hab.}) \text{ m}^2$

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie.

Les locaux d'ordure ménagère et d'encombrants doivent avoir une surface adaptée au nombre de logements de la construction.

# IV – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- 4 Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

# 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

# 3.3. CHAPITRE UA3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

#### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

# 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

# 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

# **ZONE UC**

#### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif de plus faible hauteur. Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.

# SOUS-SECTION UC1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. CHAPITRE UC1: AFFECTATION DES SOLS

# 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

# 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendre pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

### 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

# 1.2. CHAPITRE UC2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

# 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale - 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

- 2 La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3 La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

# 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

## 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

# SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

# 2.1. CHAPITRE UC1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

- 1 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

# 2.1.2. Majoration de volume constructible

#### I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une

construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature

# II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- 1 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 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 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 pour tous les usagers.
- 3 Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

# 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

# I - Dispositions générales

- 1 La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.
- 2 La hauteur maximale des façades ne peut excéder 13 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 16 mètres.

#### En secteur UCa

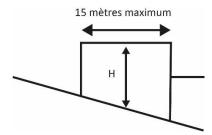
La hauteur maximale des façades ne peut excéder 13 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 14 mètres.

# II - Dispositions particulières

- 1 La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.
- 2 Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



# 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

# I – Champs d'application

1 – Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, .que celles-ci soient de statut public ou privé.

- 2 Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
- 3 L'implantation par rapport à l'alignement sur la voirie des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

# II – Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à 7,5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

#### III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,5 mètre ;
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. 2.2.2 « Aspect extérieur des constructions »);
- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

# 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

# I – Dispositions générales

- 1 Les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à :
  - La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou d'activités (L> H > 8 mètres)
  - La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou d'activités (L>H/2 > 4 mètres).
- 2 Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesuré à la hauteur de la façade.
- 3 L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

# II – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;

 Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

# 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.
- 2 L'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

# 2.2. CHAPITRE UC2: PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

# **2.2.1.** Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère Non règlementé.

# 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

# I – Aspect général

- 1 Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.
- 2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.
- 3 Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

# II – Toiture

- Forme et couverture
- 1 Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.
- 2 Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3-L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.
- 4 Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- 5 Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.
  - Ouvertures en toiture
- 1 Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.
- 2 Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

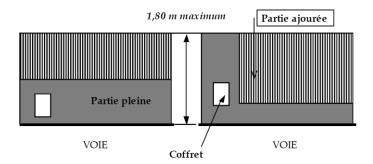
3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

#### III - Façades

- Aspect et couleurs
- 1 Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.
- 2 Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, dans les tons clairs.
- 3 Les enduits écrasés sont interdits.
- 4 Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.
- 5 Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.
- 6 Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.
- 7 Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- 8 L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.
- 9 Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.
  - Baies et menuiseries extérieures
- 1– Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.
- 2 Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

# IV - Clôtures

- 1 Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.
- 2 Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.
- 3 Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).
- 4 Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées obligatoirement d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Celle-ci pourra être accompagnée :
  - D'une grille en serrurerie de couleur foncée.
  - D'un mur bahut dont la hauteur maximale ne peut excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture accompagné ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée.
- 5 Les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture ne sont autorisées que dans les cas de nécessité technique suivants :
  - Piliers de portails
  - Stockage de containers de tri sélectif ou d'ordures ménagères
  - Coffrets de concessionnaires.



6 – En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
- Les haies vives seules
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)
- 7 Les clôtures sur voies et limites séparatives, quels que soient leur type seront de couleur claire à l'exception des parties réalisées en serrurerie ou en grillage.
- 8 L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 5 mètres.
- 9 Les parties pleines des clôtures formant pan-coupé ne sauront être supérieures à 0,80 mètre de hauteur. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie ou en grillage.
- 10 Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

# V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

# 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

# I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

# II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

### III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

# IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

# 2.2.4. Performances énergétiques

- 1 Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 2 Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :
  - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
  - Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- 3 Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
  - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture);
  - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de

production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

#### 2.3. CHAPITRE UC3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

#### 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

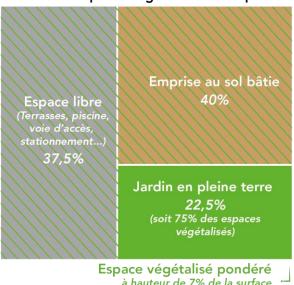
1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,30 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 22,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

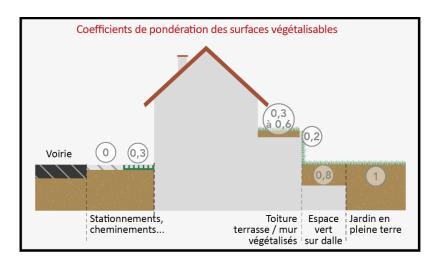
Zone UC: Coefficient de biotope de 0,3 soit 30% d'espaces végétalisés sur la parcelle



à hauteur de 7% de la surface de la parcelle à localiser

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une <b>épaisseur</b> de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



- 3 Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
  - 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte);
  - 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

- 4 Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).
- 5 Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

6 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs.

#### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

- 1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 2 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
  - de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
  - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
  - de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
  - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
  - de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.
- 3 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- 4 Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.
- 5 Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.
- 6 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

#### II - Plantations

- 1 La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :
  - En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
  - De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
  - Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.
- 2 Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.
- 3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs.

#### III – Plantation des aires de stationnement

- 1 Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.
- 2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

#### 2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

#### 2.4. CHAPITRE UC4: STATIONNEMENT

## 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

### I – Dispositions générales

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

#### II – Normes de stationnement

- 1 Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

## III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;

- Largeur: 2,5 mètres minimum;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.
- 5 La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 6 Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.
- 7 Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.
- 8 Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### IV - Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour les constructions destinées à l'Habitation

#### Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.
  - Pour les constructions à usage de Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

• Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services

## Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

#### IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

#### V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- 2 Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
  - Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
  - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m²;
  - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
    - Pour les constructions destinées aux Bureaux
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics
  - 1 place pour 10 employés
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
  - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
  - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- 3 Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

## 3. SOUS-SECTION UC3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE UC1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

#### 3.2. CHAPITRE UC2: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

## 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

#### I - Accès

- 1 L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
- 4 Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.
- 5 Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres.

#### II - Voirie

- 1 Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

## 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

## I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

#### Eaux usées

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

#### Eaux pluviales

- 4 Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.
- 5 Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 7 Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.
- 8 Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

### III - Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants  $\leq$  50 : 5,5 + (0,14 x nb hab.) m<sup>2</sup>
- Si le nombre d'habitants  $> 50 : 8 + (0,09 \times nb \text{ hab.}) \text{ m}^2$

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie.

Les locaux d'ordure ménagère et d'encombrants doivent avoir une surface adaptée au nombre de logements de la construction.

#### IV – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- 4 Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

# 3.3. CHAPITRE UC3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

## 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

## 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

## **ZONE UH**

#### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire. Les secteurs de la zone correspondent à des différences de gabarits de bâtiments et de densité. Une partie de la zone UH à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable. La zone UH comprend quatre secteurs :

- UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
- UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
- UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Graviers ;
- UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »

## SOUS-SECTION UH1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1. CHAPITRE UH1: AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

#### 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendre pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

## Dispositions particulières :

- 1 Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- 2 Une consultation de *GRTGaz, Direction des opérations Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers 2 rue Pierre Timbaud 92238 GENNEVILLIERS CEDEX* est à effectuer dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un des ouvrages référencées et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

#### 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m²;

#### En zone UH, à l'exception des secteurs UHd et UHf

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

#### 1.2. CHAPITRE UH2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

## 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale – 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

- 2 La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3 La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

#### En zone UHv

Pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, y compris le logement d'origine, 100% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 70m².

## 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

## 2. SOUS-SECTION UH2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. CHAPITRE UH1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

#### I - Dispositions générales

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

#### En secteur UHd et UHf

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%.

2 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

#### II - Dispositions particulières

- 1 L'emprise au sol pourra être adaptée aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés.
- 2 Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m² par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à  $10 \, \text{m}^2$ . Pour les autres annexes, la surface de plancher totale ne peut pas dépasser  $25 \, \text{m}^2$ .

#### En zone UH, à l'exception du secteur UHv

3 – Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain. Cette emprise au sol ne peut être inférieure à 65m².

## 2.1.1. Majoration de volume constructible

#### I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

#### II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- 1 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 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 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 pour tous les usagers.
- 3 Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

#### I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder 7 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 10 mètres.

#### En secteur UHc:

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 11 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

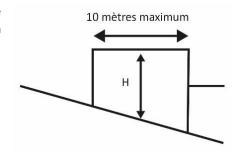
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

- 3 La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.
- 4 La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

#### II - Dispositions particulières

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 10 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



## 2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

## I – Champs d'application

- 1 Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.
- 2 Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

#### II – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- à 7 mètres au moins de l'alignement :
  - o dès lors que la voie a une emprise inférieure à 8,5 mètres ;
  - o ou pour la rue de Savigny et l'avenue Aristide Briand ;
- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8,5 mètres ;

#### En secteur UHd

Tout bâtiment neuf d'habitation doit être implanté à l'intérieur de la bande de constructibilité indiquée au document graphique du présent règlement.

#### En secteur UHv

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum. Cependant en cas de retrait d'une construction mitoyenne existante inférieure à 5 mètres, le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

## III – Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### I – Champs d'application

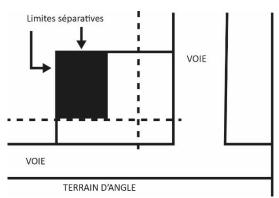
- 1 Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :
  - dans la bande des 25 mètres ;
  - au-delà de la bande des 25 mètres, telle qu'elle est définie ci-après.
- 2 La bande de 25 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.

#### II – Dispositions générales

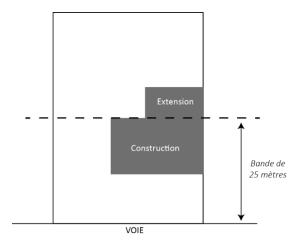
- Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres
- 1 Pour les terrains présentant une longueur de façade inférieure à 13 mètres, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives latérales.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions est autorisée soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une d'entre elles. En outre, dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade ou du pignon sur cette limite doit avoir un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres. En cas de retrait de la construction, cette dernière doit être implantée selon les dispositions définies ci-dessous.

2 – Pour les terrains d'angle, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.



- Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres ou le long des voies piétonnes, cyclables
- 1 L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives. Les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètre par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée, dans le prolongement des murs d'une construction existante pourront être accordées.



2 – Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres.

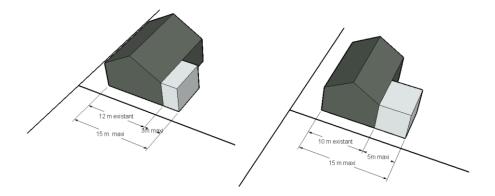
#### III - Calculs des retraits

- 1 En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :
  - À la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (L> H > 8 mètres);
  - À la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (L>H/2 > 2,5 mètres).
- 2 Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesuré à la hauteur de la façade.
- 3 En limite de zonage d'une zone agricole, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait de la limite du zonage. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de zonage doit être au minimum de 8 mètres.

## IV – Dispositions particulières

Les règles des dispositions générales et de calculs des retraits pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Dans le cas d'une extension, le prolongement de murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de la façade résultante de cet agrandissement et non conforme aux règles de retrait, ne peut excéder 15 mètres.



## 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

#### En secteur UHv

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2.2. CHAPITRE UH2: PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

## **2.2.1.** Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère Non règlementé.

## 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

## I – Aspect général

- 1 Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.
- 2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.
- 3 Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

## II – Toiture

- Forme et couverture
- 1 Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.
- 2 Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 30 et 45°.
- 3 Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 4 Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

- 5 Les toitures comprenant des combles « à la mansard » peuvent être autorisés selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.
- 6 Les pentes de toitures des constructions annexes ainsi que celles des verrières et des vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales.
- 7 Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.
- 8 L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.
  - Ouvertures en toiture
- 1 Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.
- 2 Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.
- 3 Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

#### III - Façades

- Aspect et couleurs
- 1 Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.
- 2 Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- 3 Les enduits écrasés sont interdits.
- 4 L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.
- 5 Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales
- 6 Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.
- 7 Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.
- 8 Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.
- 9 L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.
- 10 Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.
  - Baies et menuiseries extérieures
- 1 Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

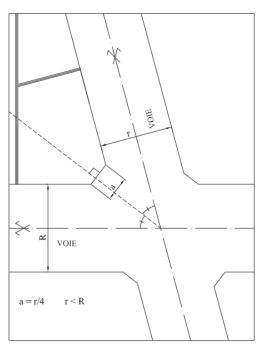
## IV - Clôtures

- 1 Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra avoir le même aspect.
- 2 Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,70 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

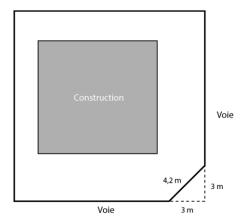
- 3 Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.
- 4 Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).
- 5 Les clôtures sur voie et emprise publique peuvent être ajourées ou non ajourées. Elles doivent être composées d'un mur plein de 90 cm de hauteur maximum en soubassement et de travées pleines ou ajourées.
- 6 En limite séparative, les types de clôtures admis sont :
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
  - Les clôtures bois
  - Les haies vives seules
  - Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)
- 7 La hauteur des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres maximum.
- 8 L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur ou égal à 90°. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 3 mètres minimum.

Pour les angles formés entre les deux voies publiques supérieurs à 90°, la réalisation d'un pan-coupé ne sera pas exigée si la visibilité est suffisante.

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées (figure ci-dessous).



Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques.



- 9 La rue de l'Eglise est identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est indiquée en tant que « élément paysager remarquable » au document graphique du règlement Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 1,70 mètre à partir u sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »).
- 10 Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.
- 11 Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale de 1,70 mètre ne pourra être excédée en tout point.

## V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

## 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

## I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

## II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

## III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

#### IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

#### 2.2.4. Performances énergétiques

- 1 Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 2 Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :
  - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
  - Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- 3 Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
  - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture);
  - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

#### 2.3. CHAPITRE UH3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

#### 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type  $A \times coef$ . A) + (surface de type  $B \times coef$ . B) + ... + (surface de type  $B \times coef$ . B)

#### En zone UH hors secteur UHv

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

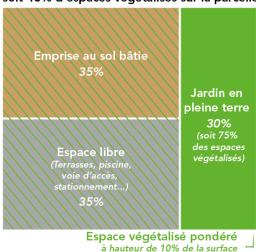
Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,4 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 30% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

#### En secteurs UHd et UHf

Un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 37,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

Zone UH : Coefficient de biotope de 0,4 soit 40% d'espaces végétalisés sur la parcelle



de la parcelle à localiser

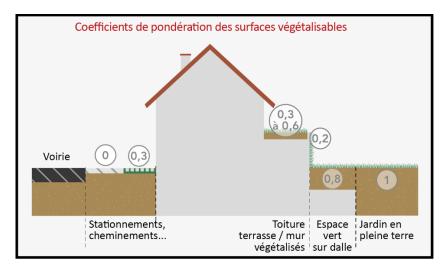
Zone UHd et UHf : Coefficient de biotope de 0,5 soit 50% d'espaces végétalisés sur la parcelle



Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une <b>épaisseur</b> de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



- 2 Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
  - 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte);
  - 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

- 3 Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).
- 4 Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

#### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

### I – Principes généraux

- 1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 2 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
  - de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions
     ;
  - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
  - de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
  - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
  - de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.
- 3 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- 4 Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.
- 5 Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.
- 6 Ces dispositions pourront être adaptées aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adaptée pour les gens du voyage sédentarisés.
- 7 Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- 8 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

#### II - Plantations

- 1 La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :
  - En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
  - De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
  - Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.
- 2 Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

#### III – Plantation des aires de stationnement

- 1 Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.
- 2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

### 2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

#### 2.4. CHAPITRE UH4: STATIONNEMENT

## 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

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

#### II – Normes de stationnement

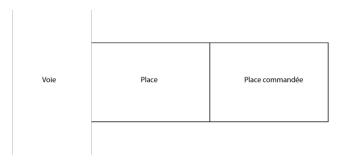
- 1 Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

## III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.
- 5 La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 6 Au maximum 1 place par logement pour répondre aux normes de stationnement pourra être réalisée en place de stationnement commandée.



7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour les constructions destinées à l'Habitation

#### Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.
  - Pour les constructions à usage de Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

• Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### Il est exigé:

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

• Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services

### Il est exigé:

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

## IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 2 Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
  - Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
  - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m²;
  - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
    - Pour les constructions destinées aux Bureaux
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics
  - 1 place pour 10 employés
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
  - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
  - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- 3 Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

## 3. SOUS-SECTION UH3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

## 3.1. CHAPITRE UH1: TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

## 3.2. CHAPITRE UH2: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

## 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

#### I - Accès

- 1 L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
- 4 Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des deux voies pourra être autorisée.

Pour les programmes de logements collectifs, le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue, de pilier à pilier.



5 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1<sup>er</sup> juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

#### II - Voirie

- 1 Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

## 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

## I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### II - Assainissement

- 1 À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

#### Eaux usées

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel muni d'un dispositif d'épuration approprié est autorisé à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et conçu pour être raccordé sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

- 4 Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.
- 5 Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 7 Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.
- 8 Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

### III – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- 4 Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## 3.3. CHAPITRE UH3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

#### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

## 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

#### 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

## **ZONE UI**

#### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...). Une partie de la zone UI à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UIa correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements collectifs ;
- le secteur UIb correspond aux terrains pouvant accueillir des commerces

## 1. SOUS-SECTION UI1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. CHAPITRE UI1: AFFECTATION DES SOLS

## 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* » et sous réserve d'être compatibles avec la présence d'habitation avoisinante ou permettant de diminuer les nuisances existantes.

### 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail de moins de 800 m² ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité ;
- les constructions à usage d'Habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes à usage d'Habitation ;

## Dispositions particulières :

- Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

#### 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'Habitation à l'exception de celles autorisées dans le paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension d'installations agricoles ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m²;
- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre, à l'exception des activités de commerce de matériaux ou végétaux présentes sur place ;

Zone UI

#### Dans la zone UI excepté en secteur UIa

les constructions classées dans la destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics et dans la sous-destination d'Hébergement.

#### Dans la zone UI excepté en secteur UIb

- les constructions classées dans la sous-destination d'Artisanat et commerces de détail dont la surface de plancher est ≥ à 800 m², sauf dispositions particulières autorisées dans le paragraphe 1.1.1 « Usages principaux et activités autorisées ».

#### 1.2. CHAPITRE UI2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

## 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

# 2. SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1. CHAPITRE UI1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## 2.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'està-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

## 2.1.2. Majoration de volume constructible

## I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

## II - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – 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 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

- 2 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 pour tous les usagers.
- 3 Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

#### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol naturel apparent existant avant les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis jusqu'au sommet du toit, du faîtage ou de l'acrotère ne peut excéder 15 mètres.
- 2 Des dispositions différentes pourront être admises conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone (réglementations techniques...).
- 3 Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées, antennes, poteaux, candélabres, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

#### I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

## II – Dispositions générales

- 1 Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement des voies existantes ou projetées à l'exception des voies mentionnées ci-après.
- 2 Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie :
  - 16 mètres de l'axe de la rue Lavoisier ;
  - 18 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.
- 3 Les locaux à usage de bureaux, de services ou de halls d'exposition peuvent être implantés à 5 mètres de l'alignement à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface frappée de reculement.

## III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.

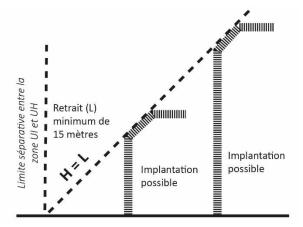
## 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### I – Champs d'application

- 1 Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et aux équipements liés aux télécommunications.
- 2 En cas de retrait, la distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

#### II – Dispositions générales

- 1 Les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum des limites séparatives.
- 2 Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone destinée à l'habitat, le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à 15 mètres.



## III – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.

#### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.
- 2 Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications ne sont pas assujettis à cette règle.

## 2.2. Chapitre UI2: Protection architecturale, urbaine et paysagere

**2.2.1.** Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère Non règlementé.

### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

## I – Aspect général

- 1 Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.
- 2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.
- 3 En outre, les constructions doivent être conçues pour participer à la création d'un front bâti homogène intégré dans des espaces verts.

#### II - Toitures

- Forme et couverture
- 1 Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.
- 2 Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.
  - Ouverture en toiture

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

#### III - Façades

- 1 Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.
- 2 Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.
- 3 Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- 4 L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit être prévue afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.
- 5 Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrées au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### IV - Clôtures

- 1 La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.
- 2 La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1,80 mètres comptée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.
- 3 Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.
- 4 En limite séparative les types de clôtures admis sont :
  - Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
  - Les haies vives seules.
  - Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).
- 5 La hauteur des clôture en limite séparative sera de 2 mètres maximum.

6 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

#### V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

## 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

#### I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

## III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## 2.2.4. Performances énergétiques

- 1 Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 2 Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :
  - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
  - Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- 3 Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
  - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture);
  - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

#### 2.3. CHAPITRE UI3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

#### 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

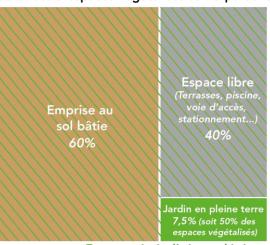
Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

1 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué avec une végétalisation au minimum de 7,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

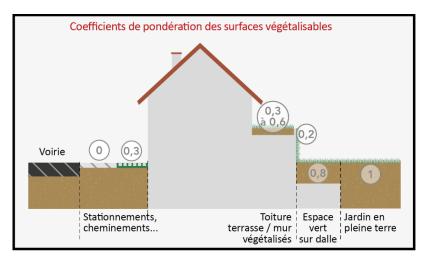
Zone UI : Coefficient de biotope de 0,15 soit 15% d'espaces végétalisés sur la parcelle



Espace végétalisé pondéré à hauteur de 7,5% de la surface de la parcelle à localiser

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une <b>épaisseur</b> de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte);
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

- 3 Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).
- 4 Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

#### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

- 1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 2 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- 3 Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.
- 4 Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.
- 5 Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- 6 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

#### II - Plantations

- 1 La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :
  - En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
  - De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
  - Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.
- 2 Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

3 – Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

#### III - Plantation des aires de stationnement

- 1 Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.
- 2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

### 2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

#### 2.4. CHAPITRE UI4: STATIONNEMENT

#### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

### I – Dispositions générales

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

#### II – Normes de stationnement

- 1 Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

# III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

- 5 La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 6 Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.
- 7 Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.
- 8 Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

• Pour les constructions destinées à l'Habitation

#### Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.
  - Pour les constructions à usage de Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### Il est exigé:

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services

#### Il est exigé:

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

#### IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

#### V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 2 Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
  - Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
  - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m²;
  - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
    - Pour les constructions destinées aux Bureaux
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics
  - 1 place pour 10 employés
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
  - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
  - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- 3 Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

# 3. SOUS-SECTION UI3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE UI1: TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

#### 3.2. CHAPITRE UI2: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

# 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I - Accès

- 1 L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
- 4 Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

#### II - Voirie

- 1 Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3 La création des voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :
  - avoir au minimum une largeur de chaussée de 10 mètres y compris les accotements destinés au stationnement latéral et des rayons en plan de 20 mètres sur axe ;
  - avoir un trottoir pour piétons de part et d'autre de la chaussée ;
  - permettre le demi-tour des véhicules poids-lourds en cas d'impasse.

#### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

# I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### II - Assainissement

- 1 À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

#### Eaux usées

- 3 Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- 4 L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du règlement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.
- 5 Un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.

#### Eaux pluviales

1 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est

limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

- 2 Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4 Un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.
- 5 Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

#### III - Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir un local destiné aux déchets adapté à la nature de l'activité. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

# IV – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

# 3.3. CHAPITRE UI3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

#### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

### 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

# **ZONE UL**

#### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UL est destinée à recevoir principalement des constructions, des aménagements de loisirs, de tourisme, d'enseignement, de santé ou autres équipements publics ou privés. Une partie de la zone UL à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Elle comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

# 1. SOUS-SECTION UL1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. CHAPITRE UL1: AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics et à destination d'Hébergement sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain ;
- les constructions à usage d'Habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ;
- les salles d'art et de spectacles à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres de toute zone à destination d'Habitation ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les constructions techniques s'il sont conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

#### Dans le secteur ULv

- Le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning, notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les constructions à destination d'Autres équipements recevant du public type aire d'accueil des gens du voyage.

#### 1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination de Commerce et activités de service ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les constructions à usage d'Habitation à l'exception de celles autorisées au paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension de construction à destination d'Exploitation agricole et forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à une construction ;

# Dans la zone UL excepté dans le secteur ULv

- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning, notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu.

#### 1.2. CHAPITRE UL2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

# 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

# 2. SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 2.1. CHAPITRE UL1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

# 2.1.2. Majoration de volume constructible

Non règlementé.

#### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 12 mètres.
- 2 Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées de chauffage ou de ventilation, les antennes de télécommunication, les poteaux, les candélabres et les ouvrages techniques.

# 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

### I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

#### II – Dispositions générales

- 1 Les constructions doivent s'implanter:
  - A 4 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou créées ;
  - Au-delà de la marge de recul lorsque cette dernière figure aux documents graphiques.

- 2 Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie : 12 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.
- 3 Toutefois, une implantation différente est admise pour faciliter une meilleure intégration des constructions dans le site ou leur milieu environnant, pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant.
- 4 Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 5 Une marge de recul sera imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

#### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

#### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions.

#### 2.2. CHAPITRE UL2: PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

# 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

#### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

- 1 Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.
- 2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

# 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

#### I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

### III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

#### IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 2.2.4. Performances énergétiques

- 1 Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 2 Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :
  - Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
  - Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- 3 Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
  - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture);
  - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de

production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

# 2.3. CHAPITRE UL3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

#### 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

#### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- 2 Les surfaces libres de construction (terrasses non comprises) doivent être traitées en espaces verts et plantations.
- 3 Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.
- 4 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

#### 2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

#### 2.4. CHAPITRE UL4: STATIONNEMENT

### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

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

### II – Normes de stationnement

- 1 Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- 2 Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur: 2,5 mètres minimum;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.
- 5 La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 6 Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.
- 7 Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.
- 8 Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

• Pour les constructions destinées à l'Habitation

#### Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.
  - Pour les constructions à usage de Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

• Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

# Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services

#### Il est exigé:

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30

chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

#### IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

#### V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- 2 Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
  - Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
  - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m²;
  - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
    - Pour les constructions destinées aux Bureaux
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics
  - 1 place pour 10 employés
  - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
    - Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
  - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
  - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- 3 Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

# 3. SOUS-SECTION UL3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE UL1: TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

#### 3.2. CHAPITRE UL2: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

# 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

#### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### II - Assainissement

- $1 \lambda$  l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).
  - Eaux usées
- 3 Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- 4 En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur

### • Eaux pluviales

- 5 Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.
- 6 Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 7 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement

des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

8 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

#### III – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation de bâtiment devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

#### IV – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- 4 Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

#### 3.2.1. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

# 3.3. CHAPITRE UL3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

#### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

### 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

# **ZONE UZ**

#### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly. Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### 1. SOUS-SECTION UZ1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. CHAPITRE UZ1: AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations compatibles avec la vocation de la plate-forme aéroportuaire ;
- les constructions destinées à l'Habitation des personnes dont la présence est nécessaire et liée à l'activité de cette zone.

#### 1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- les activités générant des nuisances sonores (exemple : essais moteurs et entretiens d'avions)
- le stationnement des caravanes servant à la vente de denrées ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

#### 1.2. CHAPITRE UZ2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

# 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

# 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

# 2. SOUS-SECTION UZ2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 2.1. CHAPITRE UZ1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

Non règlementé.

#### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments au sommet du toit, au faîtage ou à l'acrotère sera limitée à 15 mètres.

#### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

### I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

#### II - Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au premier alinéa du paragraphe cidessus.

#### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2 Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone A ou N, le retrait compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite sera de 25 mètres minimum.
- 3 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum, y compris en limite de zonage d'une zone A et N.

# **2.1.6.** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé.

# 2.2. Chapitre UZ2: Protection architecturale, urbaine et paysagere

**2.2.1.** Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère Non règlementé.

### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

#### I – Dispositions générales

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte aux caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.
- 2 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 3 Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.
- 4 L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.
- 5 Les projets sont soumis à l'avis du responsable du gestionnaire de la plateforme.

#### II – Dispositions particulières

- 1 Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.
- 2 Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.
- 3 Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

# 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non règlementé.

### 2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

#### 2.3. CHAPITRE UZ3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

# 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.
- 2 A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

- 3 Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.
- 4 Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites.
- 5 Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :
  - Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
  - Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire.
- 6 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

#### 2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

#### 2.4. CHAPITRE UZ4: STATIONNEMENT

### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné,
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plateforme,
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

#### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 2 Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
  - Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
    - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² :
    - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
  - Pour les constructions destinées aux Bureaux
    - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
  - Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics
    - 1 place pour 10 employés
    - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
  - Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
    - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
    - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
  - Pour les constructions du site de projet de SMR
    - 1 place pour 10 employés

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

# 3. SOUS-SECTION UZ3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE UZ1: TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

#### 3.2. CHAPITRE UZ2: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

# 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I - Règles générales

- 1 Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3 Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

#### II- Accès

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- 2 Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et une largeur minimale de 3,5 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1<sup>er</sup> juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.
- 3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.
- 4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.
- 5 L'autorisation du gestionnaire de plate-forme aéroportuaire doit être obtenue.
- 6 L'emprise (chaussée et accotements) minimum des voiries nouvelles raccordées aux voiries départementales est fixée à 10 mètres.

#### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

#### II - Assainissement

1 – L'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées

- 2 Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3 Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).
- 4 L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R.118-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

#### Eaux pluviales

- 5 Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.
- 6 Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 7 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 8 Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

#### III – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtis.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

#### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtis.
- 2 Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

# 3.3. CHAPITRE UZ3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

#### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

#### 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

# TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# **ZONE A**

#### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

La zone A est à vocation agricole et protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

# 1. SOUS-SECTION A1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. CHAPITRE A1: AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux Exploitations Agricoles, sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement et de ne pas porter préjudice à l'agriculture ;
- les constructions à usage de Logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités agricoles ;
- les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux) ;
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie), les équipements nécessaires aux télécommunications, les ouvrages liés à la sécurité, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (et notamment, les ICPE centrale à béton) dès lors que des dispositions sont prévues pour leur insertion dans leur environnement.

#### 1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et annexes de constructions à destination d'Habitation ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, de Commerce et activités de services, d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris);
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi nº 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

#### 1.2. CHAPITRE A2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

# 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

### 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

# 2. SOUS-SECTION A2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 2.1. CHAPITRE A1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'està-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

#### I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

# II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- 1 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 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 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 pour tous les usagers.
- 3 Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol existant avant les travaux est limitée à 12 mètres.

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

- 1 Sauf indication contraire portée au plan les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins des limites d'emprises publiques.
- 2 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

- 3 Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 4 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

#### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant un bâtiment des limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres.
- 2 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.
- 3 Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 4 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

#### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

### 2.2. CHAPITRE A2: PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

# **2.2.1.** Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère Non règlementé.

# 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- 2 Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 3 Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

# 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

#### I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

#### III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

#### IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

#### 2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

#### **2.3.** Chapitre A3: Traitement des espaces non-batis

#### 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type  $A \times coef$ . A) + (surface de type  $B \times coef$ . B) + ... + (surface de type  $B \times coef$ . B)

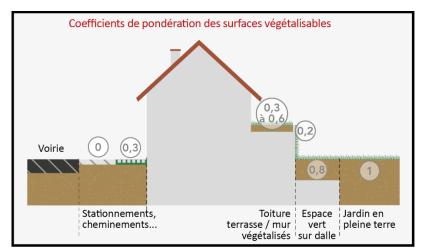
1 – Un coefficient de biodiversité de 0,8 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 60% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Zone A : Coefficient de biotope de 0,8 soit 80% d'espaces végétalisés sur la parcelle



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une <b>épaisseur</b> de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



- 2 Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
  - 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte);
  - 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

- 3 Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).
- 4 Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

## Dispositions particulières :

Le coefficient de biodiversité ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.

#### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 2 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
  - des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
  - de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
  - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

### 2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

#### 2.4. CHAPITRE A4: STATIONNEMENT

### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

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

#### II – Normes de stationnement

- 1 Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

#### III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum ;
  - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.
- 4 Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### IV – Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation pour les agriculteurs exploitants

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 2,2 places de stationnement par Logement en accession.

# V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

Non règlementé.

# 3. SOUS-SECTION A3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE A1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

#### 3.2. CHAPITRE A2: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

# 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

#### I – Voirie

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### II – Accès

- 1 Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### I - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

#### II - Assainissement

 $1 - \lambda$  l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

#### Eaux usées

- 2 Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- 3 En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- 4 Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### Eaux pluviales

- 5 Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).
- 8 Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

#### III - Collecte des déchets

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

### IV – Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementé.

# 3.3. CHAPITRE A3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

# 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

# **ZONE N**

#### **INDICATIONS NON-OPPOSABLES**

La zone N est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un secteur Ns correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements sportifs.

# 1. SOUS-SECTION N1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. CHAPITRE N1: AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux) ;
  - les aménagements de voirie et d'équipements d'infrastructure ;
  - les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications et les ouvrages liés à la sécurité dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement ;

#### Dans le secteur Ns :

- les Équipements sportifs non générateur de nuisances (sonores, olfactives, ...) et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain
- 2 Les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.

#### 1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et annexes de constructions à destination d'Habitation ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, de Commerce et activités de services, d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi nº 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

### 1.2. CHAPITRE N2: MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

# 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

# 2. SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. CHAPITRE N1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

En zone N, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

En zone Ns, l'emprise au sol maximale autorisé est fixée à :

- Parcelle d'une taille inférieure ou égale à 500 m² : maximum 30%.
- Parcelle d'une taille supérieure à 500 m²: 30 % d'emprise sur les 500 premiers mètres carrés de terrain, et 10% maximum d'emprise s'appliquant sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière\* 500 m²).

#### 2.1.2. Majoration de volume constructible

# *I – Extension des constructions existantes*

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

#### II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- 1 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 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 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 pour tous les usagers.

# 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 La hauteur plafond des constructions, mesurée en tous points du sol naturel est limitée à 10 mètres.
- 2 La hauteur plafond des bâtiments annexes, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage, est limitée à 3 mètres.

# 2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

1 – Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins des limites de l'emprise publique. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'extension de constructions existantes.

2 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié doit être au moins égale à 8 mètres.
- 2 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.
- 3 Les bâtiments annexes tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire inférieur à 6 mètres.
- 4 Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de deux bâtiments sur une même unité foncière est interdite. Toutefois cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes.

#### 2.2. CHAPITRE N2: PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

# 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

#### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

- 1 Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement respectée dans cette zone naturelle.
- 2 Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 3 Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

# 2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

#### I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

#### II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

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

- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme);
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

#### III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

- 1 Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 2 Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.
- 3 La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du
    Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

#### IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

#### 2.3. CHAPITRE N3: TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

### 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type  $A \times coef$ . A) + (surface de type  $B \times coef$ . B) + ... + (surface de type  $B \times coef$ . B)

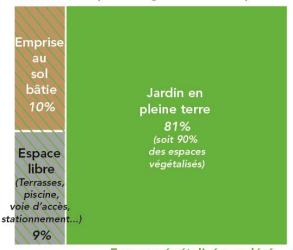
1 – Un coefficient de biodiversité de 0,9 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 81% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

### En secteur Ns

Un coefficient de biodiversité de 0,7 est appliqué sur la superficie du terrain avec une végétalisation au minimum de 52,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Zone N : Coefficient de biotope de 0,9 soit 90% d'espaces végétalisés sur la parcelle



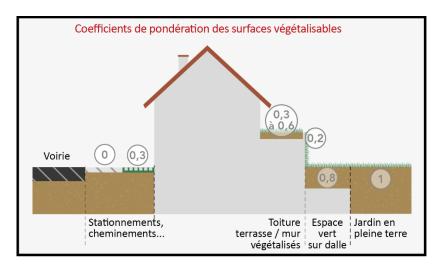
Espace végétalisé pondéré à hauteur de 9% de la surface de la parcelle à localiser Zone Ns : Coefficient de biotope de 0,7 soit 70% d'espaces végétalisés sur la parcelle



Espace végétalisé pondéré à hauteur de 17,5% de la surface de la parcelle à localiser

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une <b>épaisseur</b> de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



- 2 Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
  - 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte);
  - 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

- 3 Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).
- 4 Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 2 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
  - des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
  - de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
  - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.
- 3 Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

- 4 Les surfaces libres de construction doivent être traitées en espaces verts et plantations.
- 5 Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

#### 2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

#### 2.4. CHAPITRE N4: STATIONNEMENT

#### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non règlementé.

#### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

Non règlementé.

# 3. SOUS-SECTION N3: EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

# 3.1. CHAPITRE N1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

- 1 Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel. Les revêtements seront perméables et naturels.
- 2 La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

#### 3.2. Chapitre N2: Conditions de desserte par les voies et reseaux

# 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

#### I – Voirie

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

# II – Accès

1 – Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

# I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### II - Assainissement

 $1 - \lambda$  l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

#### Eaux usées

- 2 Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- 3 En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- 4 Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### Eaux pluviales

5 – Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

# III – Réseaux de distribution d'énergie

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé.
- 2 En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés 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 coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.
- 4 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

#### 3.2.1. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé.
- 2 En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
- 3 L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

# 3.3. CHAPITRE N3: EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

#### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

#### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

#### 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.