

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### 6.1 Règlement



*Révision approuvée par délibération du 28 mars 2017*  
*Complété par délibération du 26 septembre 2017 suite aux remarques de Mme la sous-préfète*  
*Mis en compatibilité avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville du 4 décembre 2019*  
*Mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique de l'échangeur de Corbeville du 26 mars 2020*  
*Mis en compatibilité avec le décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021 modifiant le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017*  
*déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du*  
*réseau de transport public du Grand Paris*  
*Modification n°1 approuvée par délibération du 29 septembre 2020*  
***Modification n°2 approuvée par délibération du 29 juin 2021***



# SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	3
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT .....	6
CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU .....	6
PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	8
INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE) .....	10
ADAPTATIONS MINEURES .....	11
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION .....	11
APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS .....	11
APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE .....	11
(AUTRES QUE LOTISSEMENT*) .....	11
RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT.....	12
ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT.....	12
LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT.....	13
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>29</b>
ZONE UA .....	30
ZONE UCV .....	55
ZONE UE.....	84
ZONE UG .....	109
ZONE UH .....	138
ZONE UM .....	167
ZONE UP.....	185
ZONE UR.....	215
ZONE UU .....	243
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>265</b>
ZONE AUc.....	266
ZONE AUG .....	284
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>311</b>
ZONE N.....	312



# 1. Dispositions générales

---

## CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Orsay, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

## CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

### LES ZONES URBAINES

<b>UA</b>	<i>La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune, à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon.</i>
<b>UCV</b>	<i>Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement* et qui concentre les activités de commerce et de services. Il existe un secteur UCVp correspondant aux principaux secteurs de projet.</i>
<b>UE</b>	<i>Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune. Elle comprend le secteur UEp correspondant au projet de parc urbain du secteur de Corbeville.</i>
<b>UG</b>	<i>La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.</i>
<b>UH</b>	<i>La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.</i>
<b>UM</b>	<i>La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.</i> <i>Elle est composée des secteurs suivants :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>UMa et UMb : secteurs où la règle de hauteur varie ;</i></li><li>• <i>UMc : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs.</i></li></ul>

<b>UP</b>	<p>La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle est composée de 4 secteurs qui se caractérisent par une présence importante d'un bâti d'intérêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UPa : quartier du fond du Guichet</li> <li>• UPb : quartier des Hucheries</li> <li>• UPc : quartier Madagascar</li> <li>• UPd : quartier du Mail</li> </ul>
<b>UR</b>	<p>La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.</p>
<b>UU</b>	<p>Il s'agit de l'Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p>

### LES ZONES A URBANISER

<b>AUc</b>	<p>La zone AUc correspond à la zone d'urbanisation future dite « de Corbeville »</p>
<b>AUg</b>	<p>Il s'agit des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour et le long du boulevard Dubreuil. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.</p>

### LA ZONE NATURELLE

<b>N</b>	<p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides. Elle comprend un secteur Np situé à Corbeville et destiné à l'aménagement d'un parc en continuité des coteaux boisés.</p>
----------	--

### **Le plan de zonage comprend en outre :**

- Le tracé de **linéaires de diversité commerciale** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit des cœurs d'îlot à protéger, d'espaces paysagers remarquables, d'alignements\* d'arbres, de sentes et escaliers et des lisières forestières.
- La localisation de **bâtiments patrimoniaux protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur histoire, leur rôle dans les paysages de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.

- Les **espaces boisés classés\*** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité.
- Le **secteur de 500 m autour des gares RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

## PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme préexistant et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

### Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes\* » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire d'Orsay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre.
- Une protection de monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- Le site classé du Domaine de Launay en date du 10 novembre 1959 ;
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse en date du 8 novembre 1973 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- De la voie ferrée ;
- Un périmètre de protection de captage.

### Archéologie préventive

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation

et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- N°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN118, la RD188 (ex-N188) et la RD 446 (ex-RN446) ;
- N°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le RER 84 classé dans sa totalité en catégorie 4 ;
- N°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour les RD 35, 95, 128, 2018 et 98.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

<b>Infrastructures</b>	<b>Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit</b>
RN 118	250 m
RD 188	100 m
RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B	30 m

### Opération d'Intérêt National (OIN)

La commune est concernée par l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay.

Les conséquences de l'instauration d'un périmètre OIN sont au nombre de trois :

- En application de l'article L.422-2 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour délivrer, dans un périmètre OIN, les autorisations d'urbanisme, y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- De façon générale, la décision est prise par le maire au nom de l'Etat, sauf dans les cas mentionnés à l'art. R-422-2 code de l'urbanisme où elle émane du Préfet ;

- en application de l'art. L.311-1 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour créer (et modifier et supprimer), après avis du conseil municipal de la (ou des) commune(s) concernée(s) ou de l'EPCI compétent, les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre OIN.

la rédaction du document d'urbanisme reste une compétence communale mais doit respecter les orientations de l'OIN. En effet, délimitées par l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire national, les OIN sont prévues pour être respectées par les documents d'urbanisme, dans un rapport de « prise en compte ». Les SCoT, les PLU, les POS, les cartes communales situés dans le périmètre d'une OIN ne sauraient en contrarier la réalisation et il appartient au Préfet de veiller à la prise en compte des OIN (art. L.121-2 du code de l'urbanisme).

La commune d'Orsay est concernée par un schéma de développement territorial (SDT), adopté par le CA de l'EPPS le 13 janvier 2012, document de stratégie ayant vocation à être complété par des CDT opérationnels sur des périmètres plus restreints, dont celui du Sud du Plateau de Saclay.

La commune est ainsi également concernée par le projet de CDT Paris-Saclay territoire Sud, approuvé lors du comité de pilotage du 10 juillet 2015 et soumis à enquête publique du 2 au 28 novembre 2015.

Bien que sans lien d'opposabilité avec le PLU ces documents traduisant la stratégie et le projet partagés par les acteurs institutionnels du territoire pourront aider à formaliser la transcription de l'OIN dans le projet communal.

## INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE)

---

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

## ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

## RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION

---

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

**Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.**

## APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

---

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement\*, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement\*, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

## APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT\*)

---

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière\* identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

## RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

---

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

## ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT

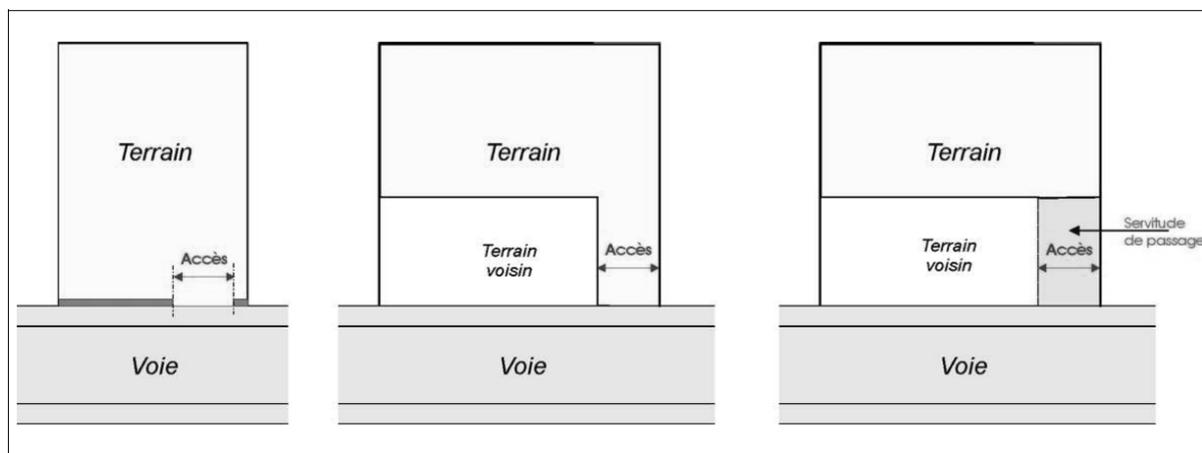
---

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT

### Accès

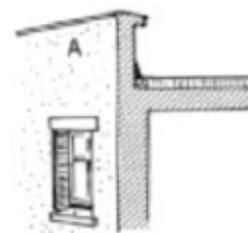
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade\* du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain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



### Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade\* masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

Un acrotère faisant office de garde-corps est considéré comme un garde-corps pour l'application de la règle de hauteur (art.8), s'il est traité à claire-voie\*.



### Claire-voie (à)

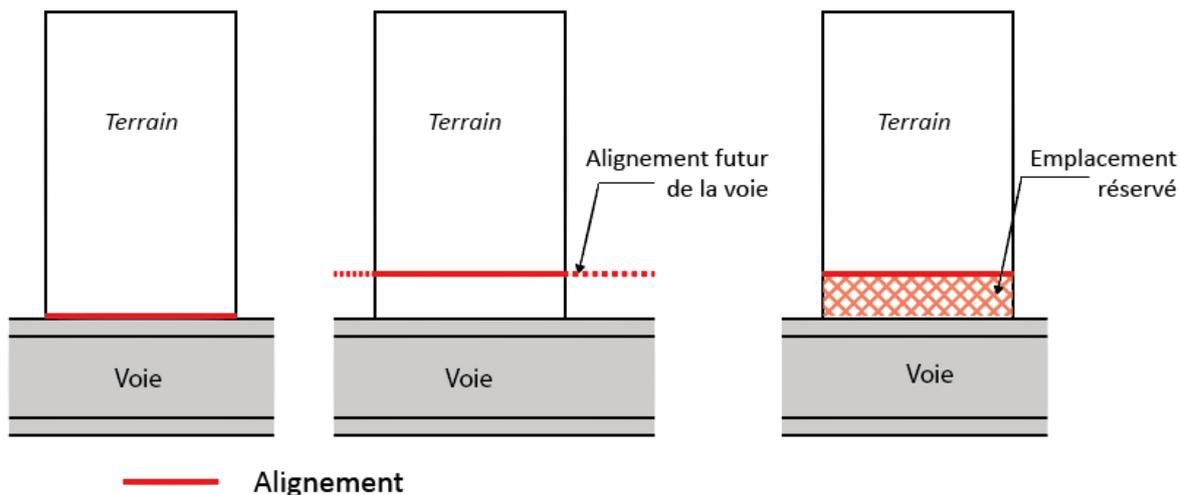
Se dit d'une clôture\* ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide.

### Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

### Alignement

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie. Il peut correspondre à l'alignement existant (physique) ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, ...).



### Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

### Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situé(s) en retrait\*. Constituant un élément de toiture, l'attique doit respecter le gabarit\* prévu à l'article 9 de chaque zone.

### Auvent

Petit toit en surplomb, en saillie\* sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

## Clôture

Elle constitue un obstacle construit qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

## Composition architecturale

La composition architecturale désigne l'ensemble des éléments caractéristiques de l'architecture du bâtiment (balcons, colonnes, cheminées, encorbellement, marquise, ordonnancement, retraits et débords, rythme, ...).

## Construction existante

Il s'agit de toute construction achevée ou en voie d'achèvement et régulièrement édifiée. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation de la révision PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

## Débord de toiture

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse du nu de la façade\*.

## Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement\* du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement\*** : constructions destinées au logement\* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement\* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retrait\*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les parkings et aires de stationnement publics.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### *Détails*

Les détails sont l'ensemble des éléments constitutifs de l'ornementation du bâtiment (modénatures, cabochons, épis de faîtage, bas-reliefs, ferronnerie, chaînages, bandeaux, ...).

### *Édicules techniques*

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

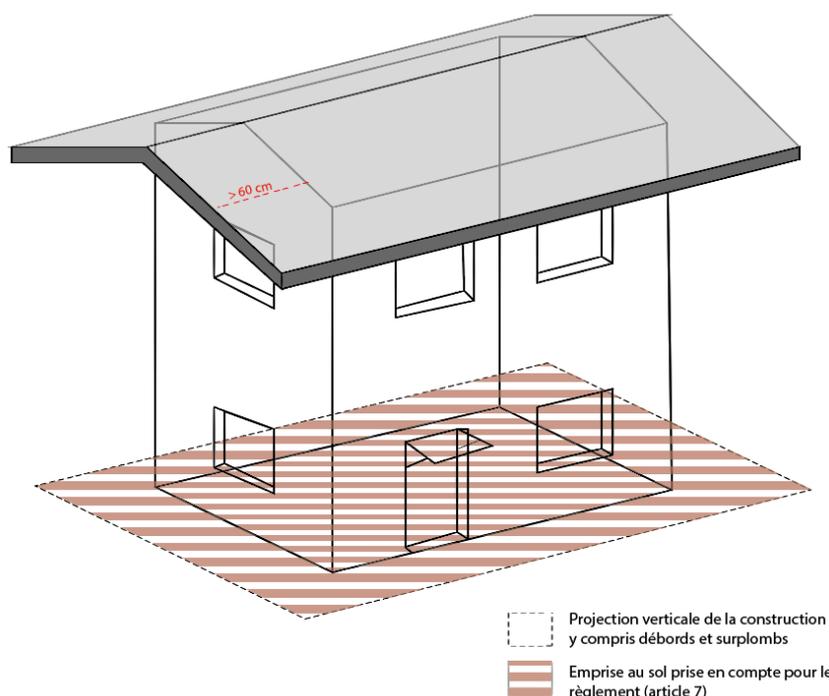
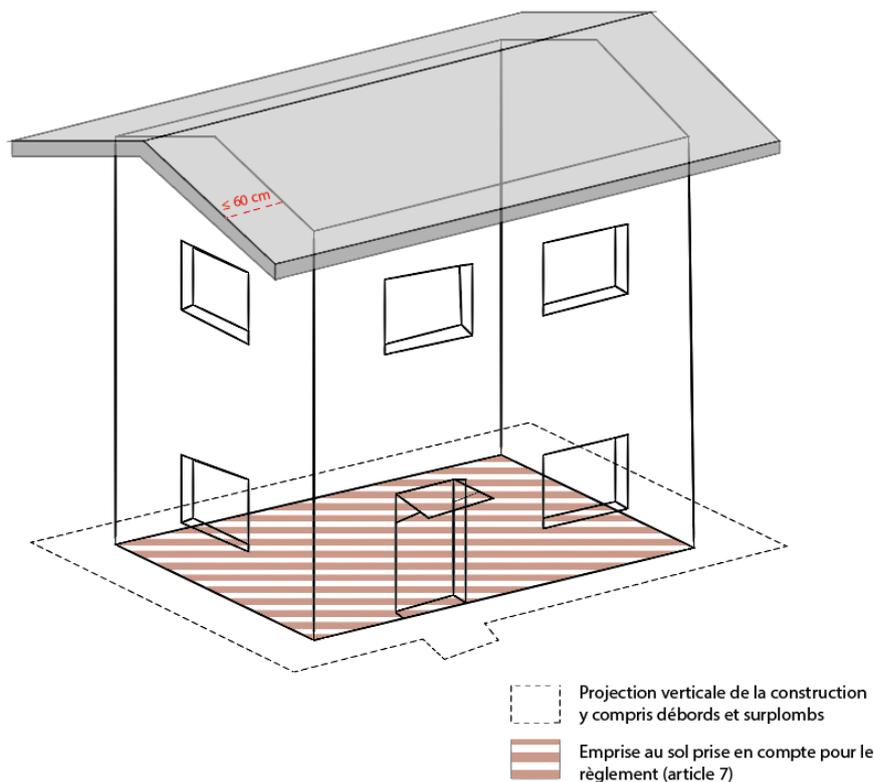
### *Egout de toit*

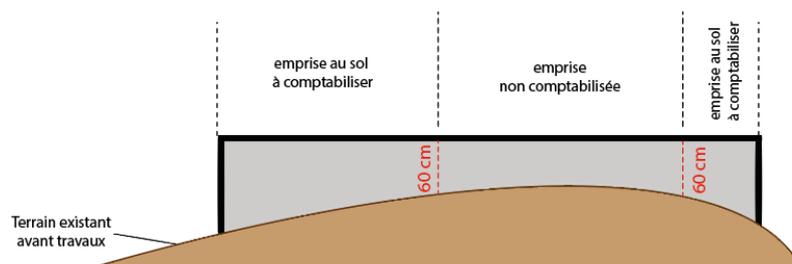
Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière, dans un chéneau, ou gravitairement.

## Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol toutes constructions ou parties de construction de plus de 60 cm de hauteur et toute terrasse s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.





### *Espaces boisés classés*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

### *Espaces libres, espaces de pleine terre, surfaces non-imperméabilisées*

Au sens du présent règlement, les espaces libres correspondent à l'ensemble de l'espace non bâti, donc non compris dans l'emprise au sol. Ils se composent de surfaces de pleine terre, de surfaces non-imperméabilisées et de surfaces imperméabilisées définies comme suit :

- Les surfaces de pleine-terre ne peuvent souffrir d'aucun aménagement hors-sol ou dans le sol, à l'exception des affouillements\*, des exhaussements\* et des plantations. Elles sont comptabilisées dans le calcul des surfaces non-imperméabilisées ;
- Les surfaces non-imperméabilisées bénéficient d'un traitement qui permet une infiltration des eaux pluviales. Elles incluent les surfaces de pleine-terre ;
- Les surfaces imperméabilisées supportent un traitement qui ne permet une infiltration des eaux pluviales.

### *Espace écologique ou paysager à protéger*

Un « espace écologique ou paysager à protéger » est un ensemble paysager ou écologique existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour son rôle dans la qualité des paysages, le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments est très limitée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales.

### *Espèce indigène (végétation)*

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers ...)

### Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

### Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, et/ou verticalement, par surélévation\*. L'extension\* ne peut avoir un volume au plus égal à celui du bâtiment à agrandir.

### Façade

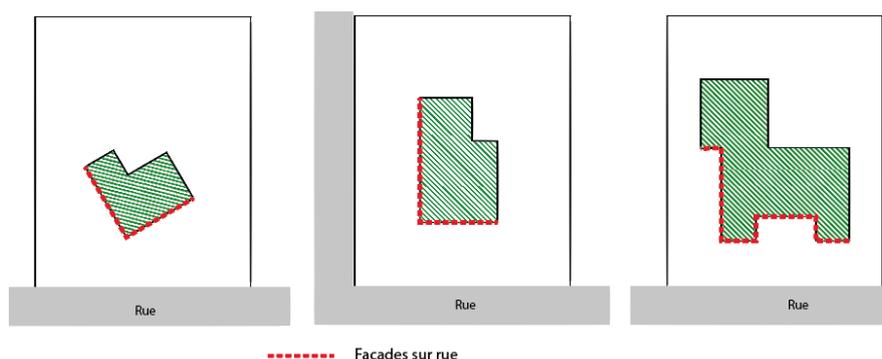
Désigne chacune des faces en élévation d'un bâtiment à l'exception de sa toiture.

Un plan de façade en avancée ou en retrait\* de plus de 1 mètre de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

La « souplesse » de 1 mètre ne s'applique pas pour les constructions en rez-de-chaussée implantées à l'alignement.

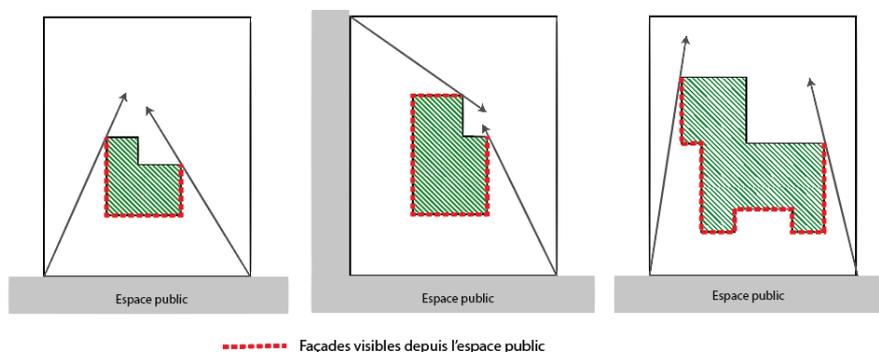
### Façade sur rue

Les illustrations suivantes définissent les façades sur rue :



### Façade visible depuis l'espace public

La visibilité est établie par un angle formé depuis l'aboutissement des limites de parcelle à l'espace public jusqu'aux angles extérieurs de la construction et selon les illustrations suivantes :



## Forme

La notion de forme se rapporte à l'ensemble des caractéristiques constitutifs du volume de la construction (plan, hauteur, largeur, longueur, épaisseur, emprise) et de sa toiture (plan, pentes, type), et plus généralement à tout élément entraînant une création de surface.

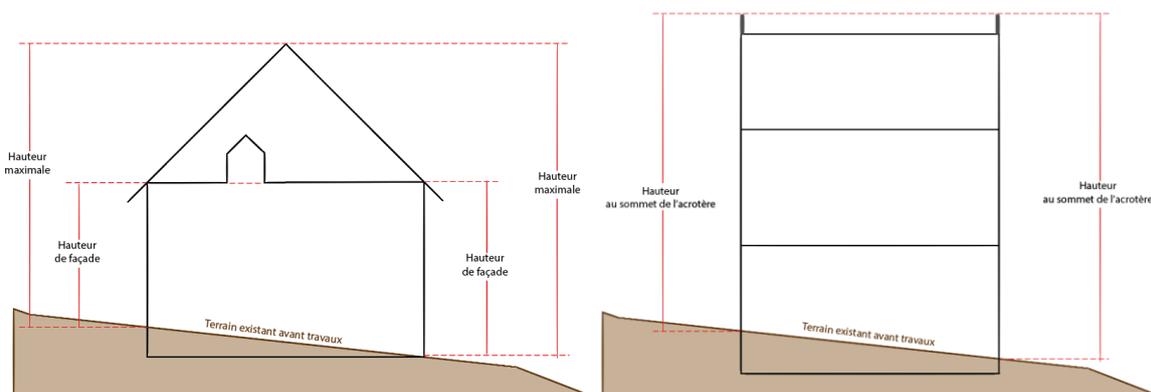
## Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règles d'urbanisme combinées.

## Hauteur de construction

En l'absence d'indication spécifique dans les règlements de zone, **la hauteur de façade\* ou au sommet de l'acrotère\*** est calculée à l'aplomb à partir du point le plus haut de la façade\* ou de l'acrotère\* jusqu'au terrain existant\* avant travaux. Pour les façades\* pignon avec ou sans débord de toiture\*, le point le plus haut est celui de la jonction entre la toiture (sous-face) et la façade\*. **La hauteur doit être respectée en tout point de la façade\*.**

**La hauteur maximale** de la construction est calculée à l'aplomb à partir du point le plus haut de la construction, toiture comprise le cas échéant, jusqu'au terrain existant\* avant travaux. **Elle doit être respectée en tout point du bâtiment.**



## Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain autre que le(s) alignement\*(s).

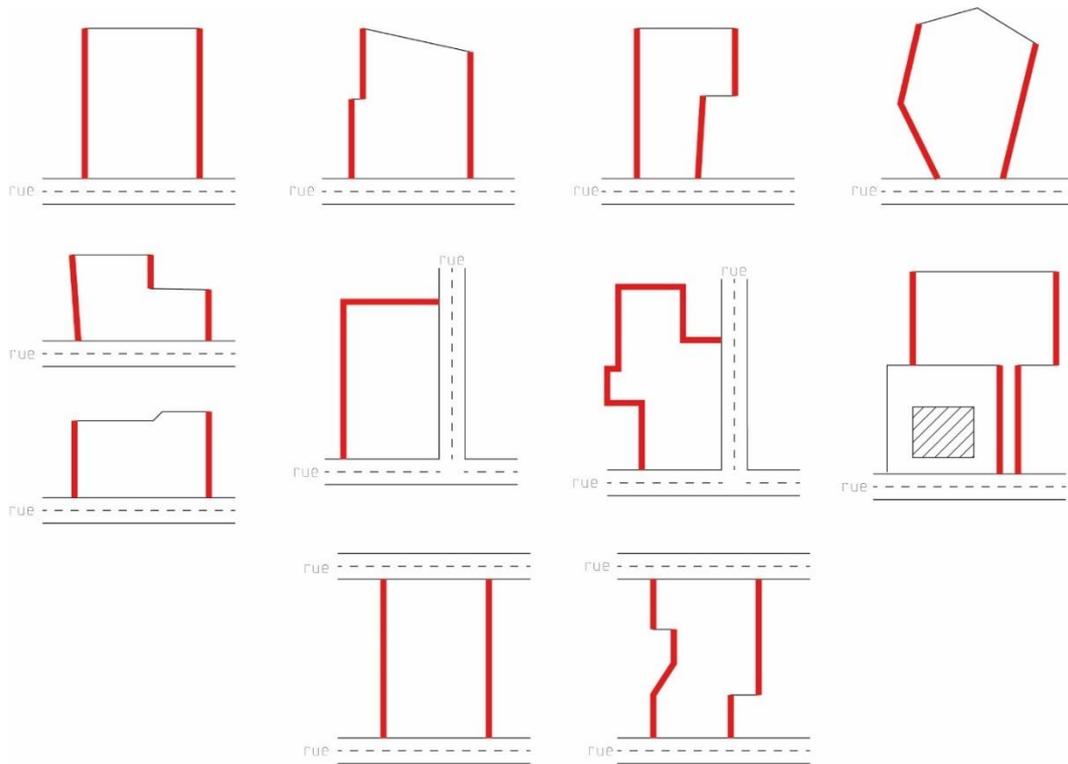
Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie de desserte ou s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle supérieur à 45°) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives **de fond** sont les limites du terrain autres que l'alignement\*, les limites séparatives\* latérales et les limites de voies privées définies précédemment. Elles n'aboutissent pas à la voie de desserte et s'inscrivent en angle inférieur ou égal à 45° des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

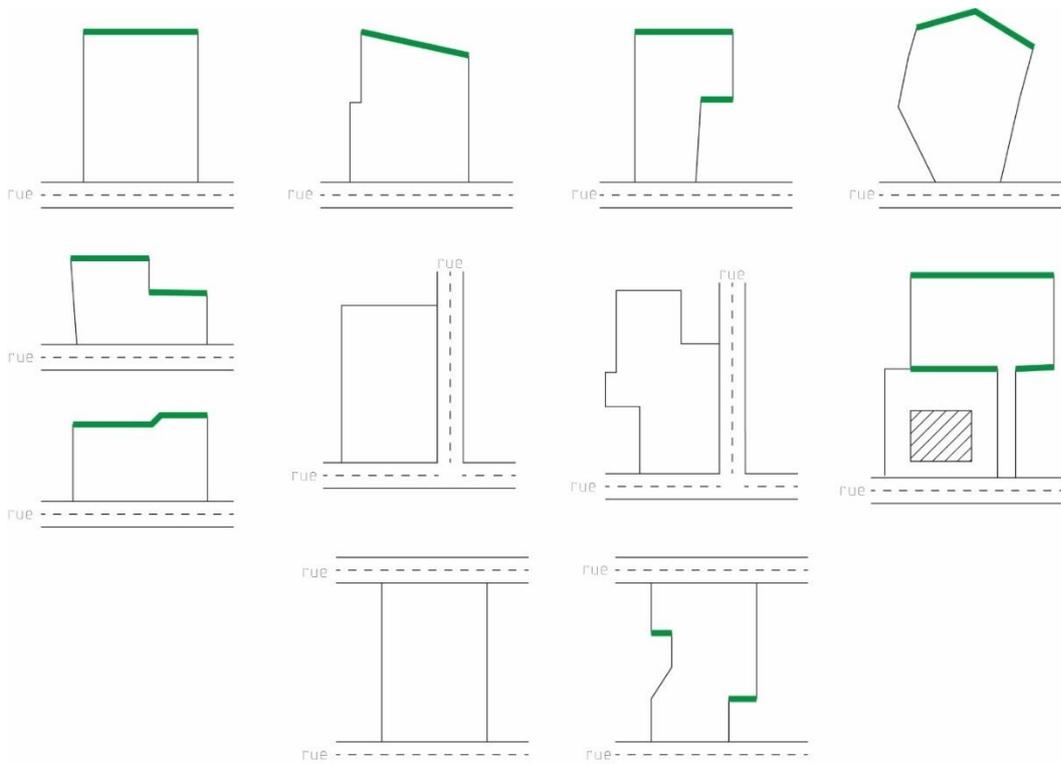
Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

**Limites séparatives latérales :**



**Limites séparatives de fond de terrain :**



## **Logement**

*Cette définition est valable lorsqu'il ne s'agit pas de la destination « logement ».*

Toute construction ou partie de construction à usage d'habitation comportant un accès\* indépendant (ne passant pas par un autre logement), ainsi qu'un équipement de cuisine et un équipement sanitaire privés.

## **Logement locatif social**

Désigne un logement\* ayant bénéficié, pour sa construction, son acquisition, son acquisition-amélioration ou sa réhabilitation, d'un agrément et/ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

## **Loggia**

Espace ouvert et couvert situé en retrait\* par rapport au nu de la façade\*. Les loggias\* ne sont pas prises en compte pour l'application de l'article 4.

## **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière\* ou de plusieurs unités foncières\* contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## **Lucarnes**

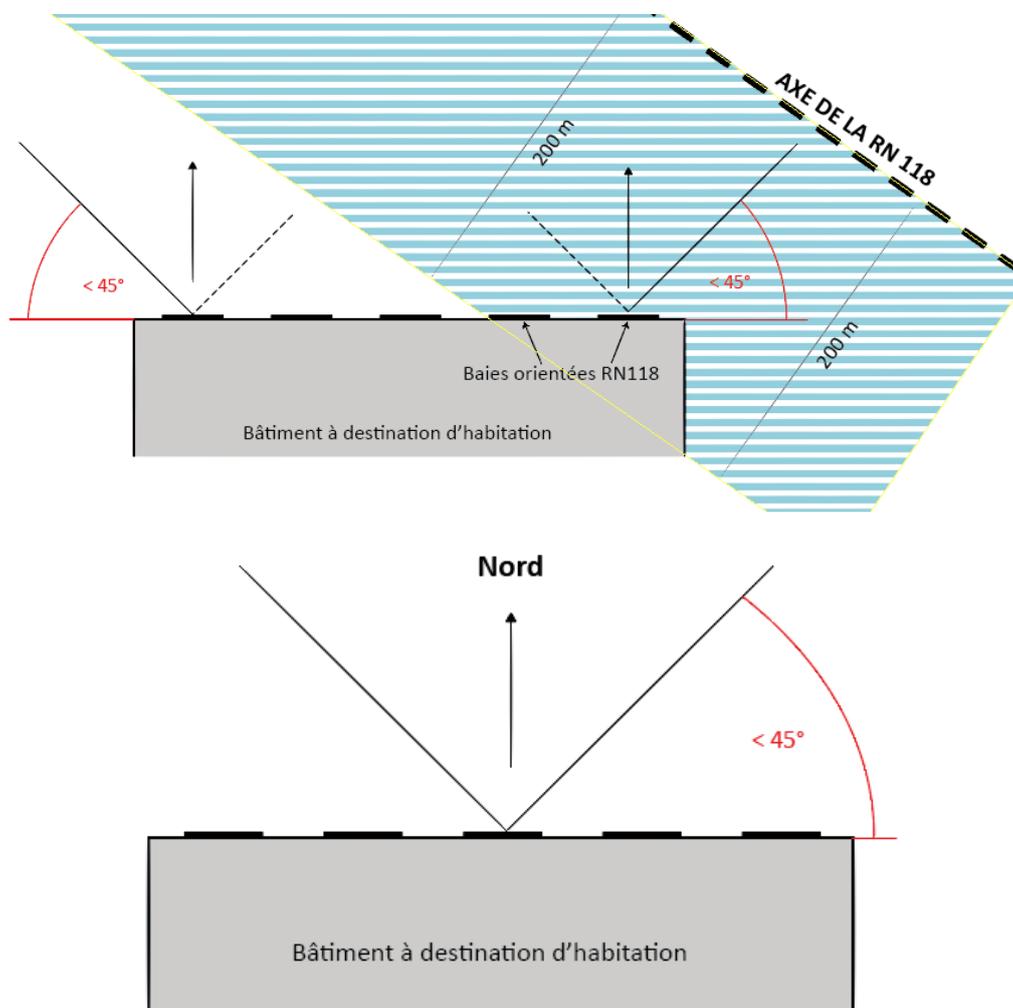
Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

## **Modénature**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension\*, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade\*. Tout élément présentant une saillie\* supérieure à 30 cm par rapport à la façade\* et/ou créant de la surface de plancher\* est exclue de la définition de modénature.

### Mono-Orienté

Un logement\* est mono-orienté Nord et/ou vers la RN118, si l'ensemble des baies des pièces à vivre est orienté dans un faisceau de 45 degrés de part et d'autre de l'axe du Nord ou de la RN118.

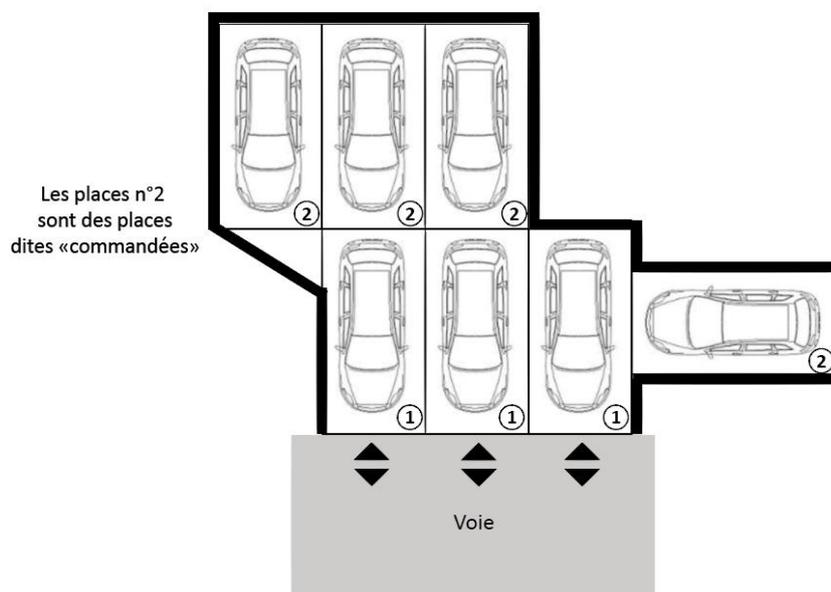


### Pièce à vivre

Sont considérées, au titre du présent règlement, comme pièces à vivre, les chambres, salons, séjours, salles à manger, ou assimilées.

### Place commandée

Place de stationnement automobile qui n'est accessible que par une seule autre place de stationnement.



### Recul des constructions (au sens de l'article 4 du règlement)

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

### Retrait des constructions (au sens des articles 5 du règlement)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives\* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

### Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade\*, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents\*, (...), à l'exclusion des éléments de modénature\*.

### Surélévation

Désigne l'extension\* (cf. définition) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol\* totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant un ou plusieurs murs périphériques ou la toiture. La surélévation\* entraîne la suppression de la surface de plancher\* démolie.

### Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher\* des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.

Art. R. 111-22 du code de l'urbanisme : la surface de plancher\* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue\* du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès\* et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

En complément pour les logements\* collectifs, déduction supplémentaire :

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes\* à des logements\*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements\* sont desservis par des parties communes intérieures.

### *Terrain existant*

Il correspond au niveau du sol existant au moment du dépôt de l'autorisation, sans prendre en compte les rampes ou accès au sous-sol d'une largeur de moins de 4 mètres. Les autorisations antérieures sur le terrain sont prises en compte. Dans le cas d'une démolition de construction, le terrain existant est simulé par des segments reliant le terrain existant au droit des extrémités de chaque façade

### *Toiture végétalisée*

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif devra comprendre un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'une épaisseur minimale de 12 cm.

### *Unité foncière*

Une unité foncière est une propriété d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque qu'une partie de voie appartient à un propriétaire, l'emprise de cette dernière n'est pas considérée dans la surface du terrain pour l'application des règles relatives à la superficie de l'unité foncière.

### *Vue(s)*

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

**Sont considérés comme des éléments constituant des vues\* au sens du présent règlement :**

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux ;
- les lucarnes\* ;
- les fenêtres et châssis de toit.

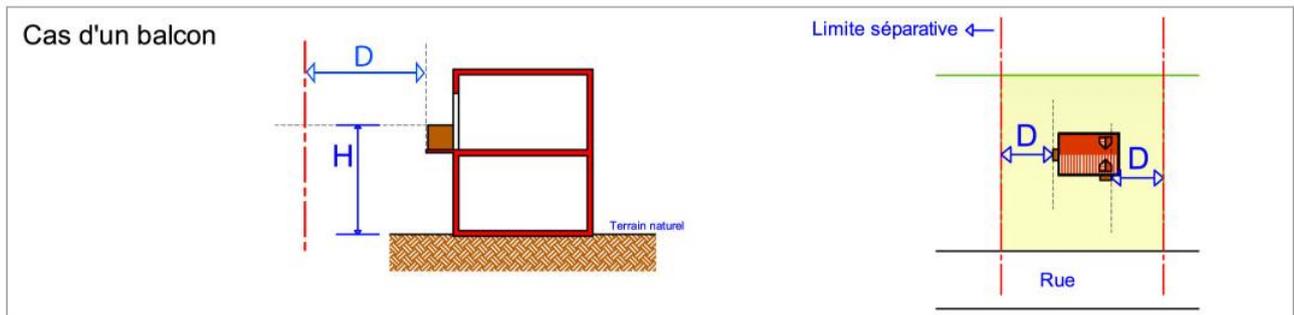
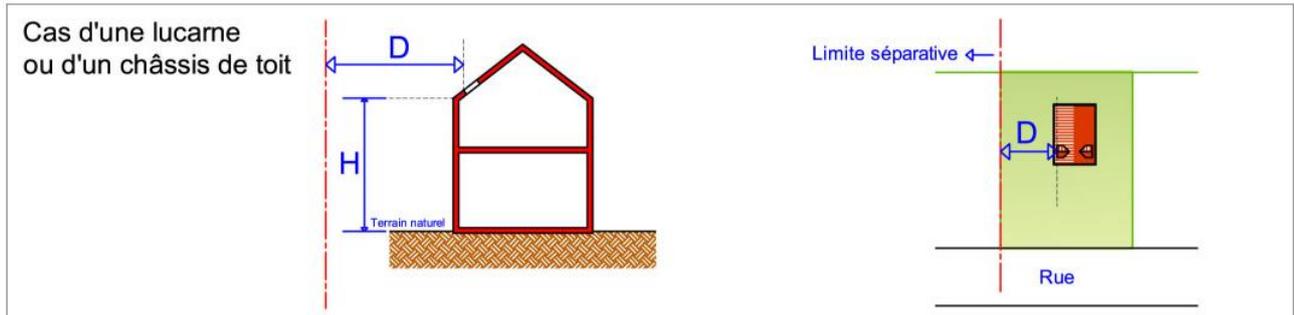
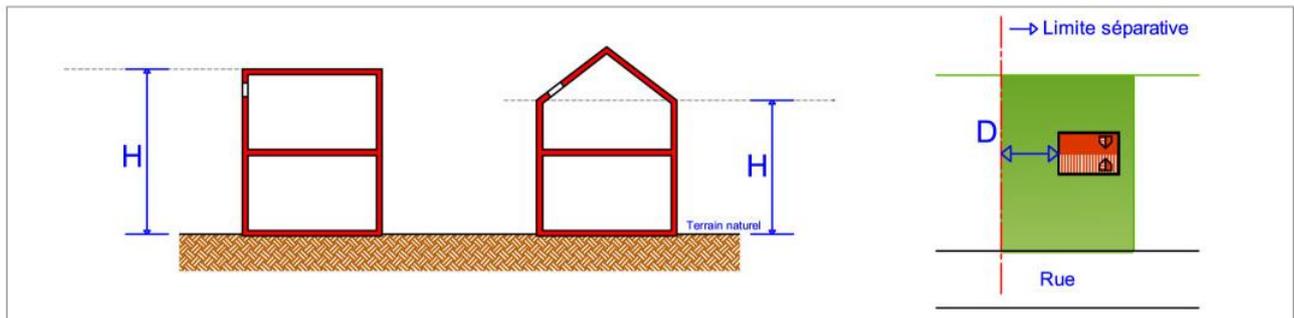
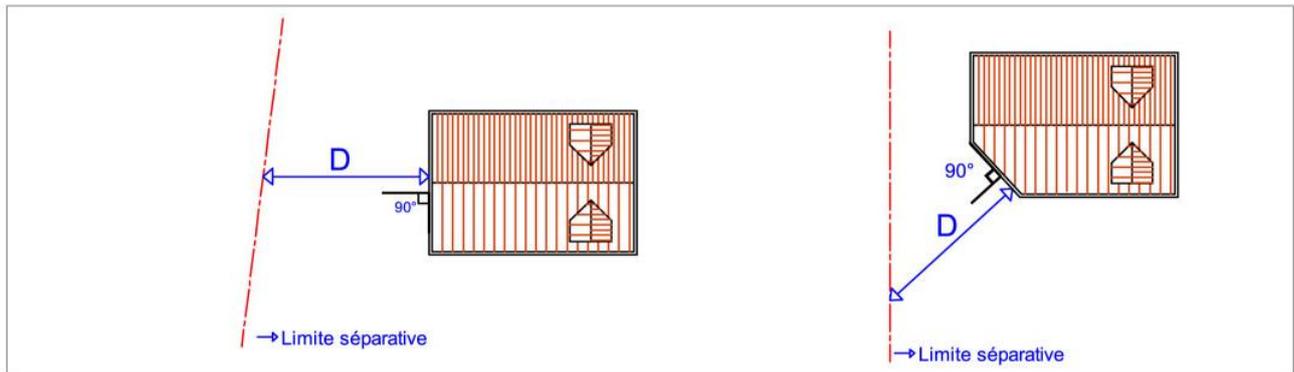
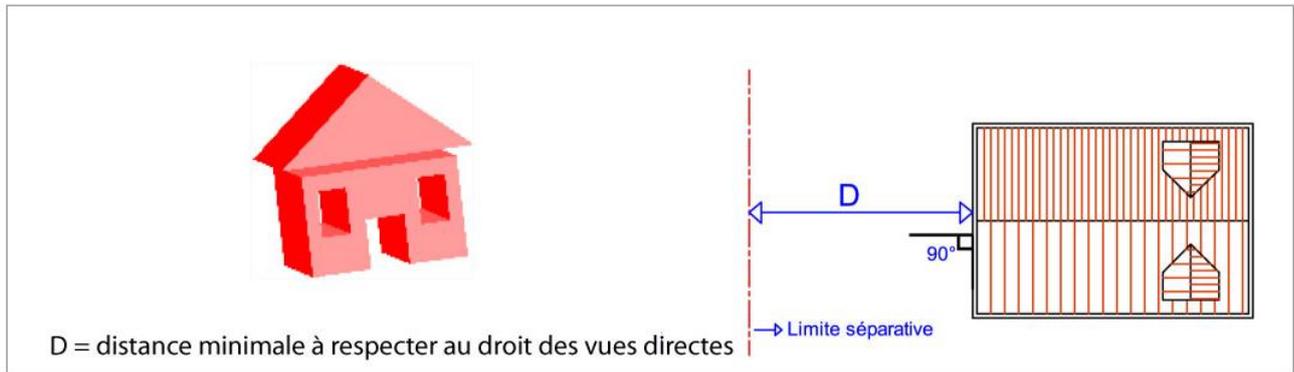
**Ne sont pas considérés comme constituant des vues\* au sens du présent règlement :**

Les ouvertures et les vues\* particulières suivantes :

- les ouvertures placées à plus de 1,9 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines y compris celles comportant un vitrage translucide ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les terrasses situées à 60 cm maximum du terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses et balcons munis de pare-vues\* fixes (opaques ou translucides) de 1,9 m minimum depuis le plancher
- la modification des ouvertures existantes et constituant des vues\* ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre translucides ;
- les terrasses normalement inaccessibles.

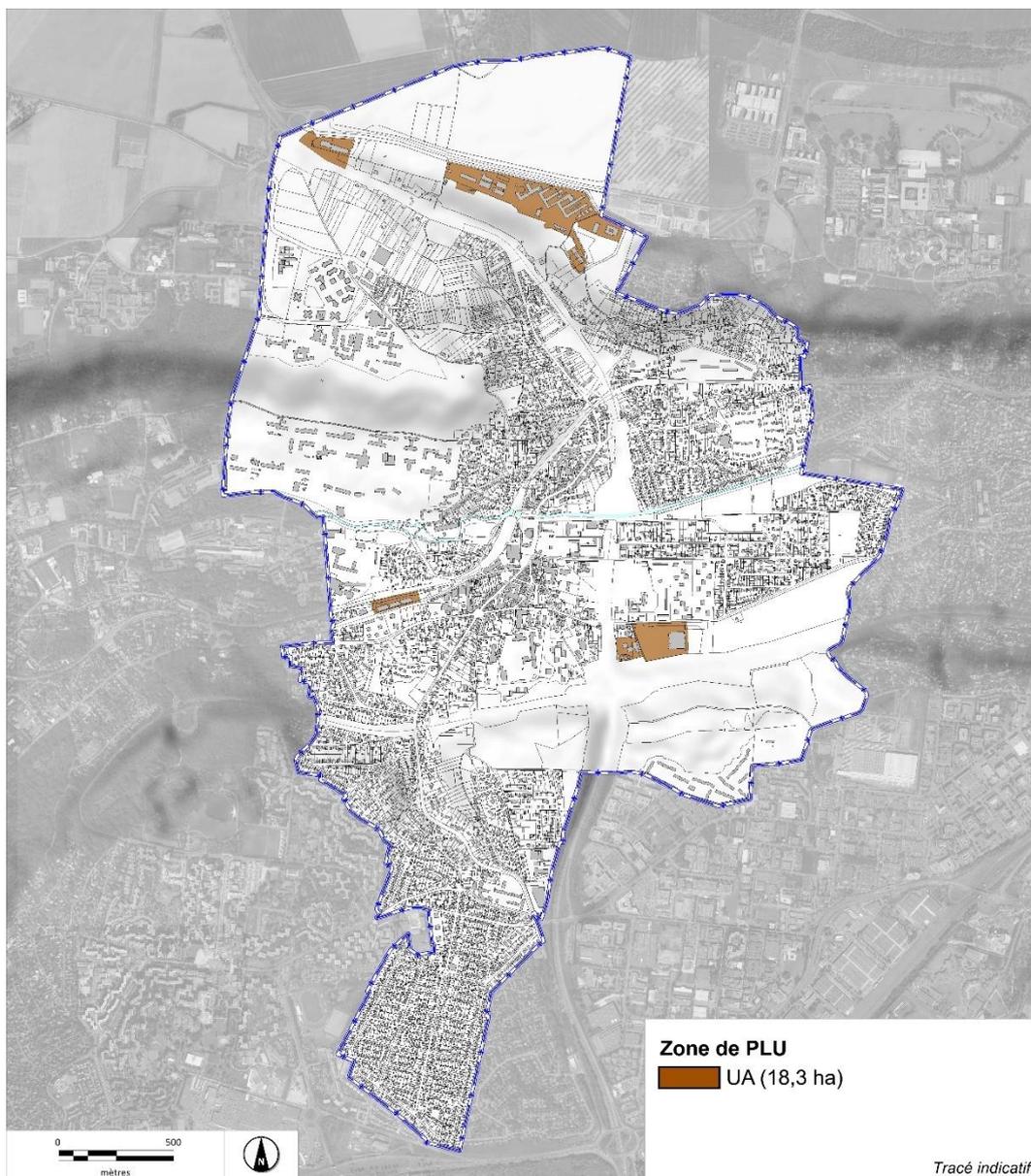


## 2. Dispositions applicables dans les zones urbaines

---

## ZONE UA

La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;
- Les constructions à destination d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, et d'équipements sportifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale d'unité foncière impactée.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggias\*, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul\* des voies et emprises publiques. Ce recul\* doit être supérieur ou égal à la hauteur de façade\* ( $L \geq H$ ).
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.
- 4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

#### **4.2. Dispositions particulières**

- 4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UA-4, les surélévations et extensions\* dans le prolongement des constructions existantes\* sont autorisées, dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement, et sans que le recul\* existant ne soit diminué.
- 4.2.2. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie\* par rapport à l'alignement\*.

## **Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.3. Les annexes\* implantées en retrait\* respecteront une distance de retrait\* au moins égale à 2 mètres.

5.1.4. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).

5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

5.1.7. Un retrait\* de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative\* est constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

### **5.2. Dispositions particulières**

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UG, AUg ou N, les constructions doivent s’implanter en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 8 mètres.

### **Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Champ d’application**

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur de moins de 30 cm d’épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d’accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d’accès\*.

#### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de façade\* ou à l’acrotère\* ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 16 mètres si l’une des façades\* comporte une vue\*.
- 6.1.2. Les façades\* équipées d’éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).
- 6.1.3. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.

### **Article UA-7 : Emprise au sol\* des constructions**

#### **Champ d’application**

L’emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n’excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l’emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s’élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

#### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1. L’emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l’unité foncière\*.

## **Article UA-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

8.1.3. Les dispositions fixées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

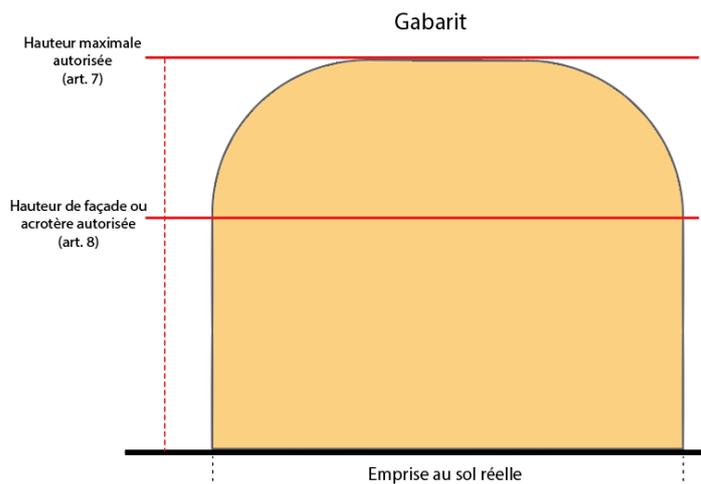
### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

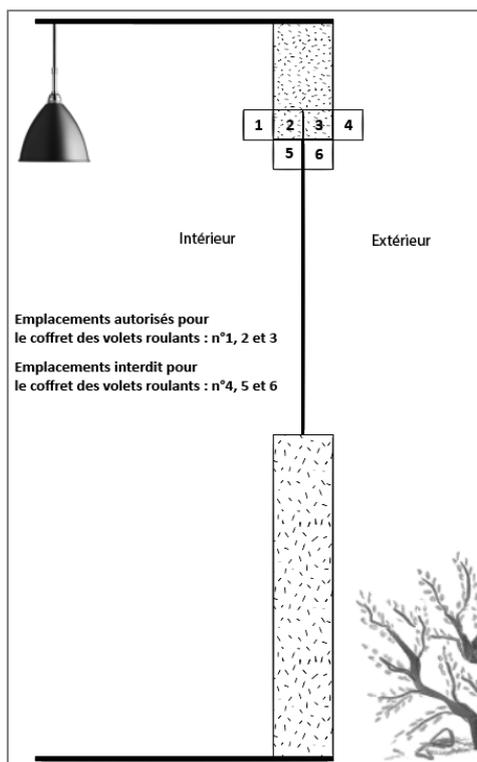
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

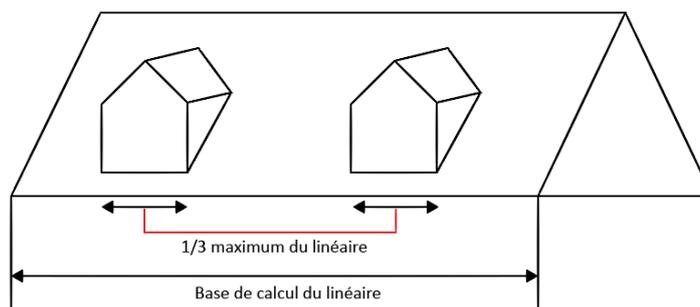
#### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

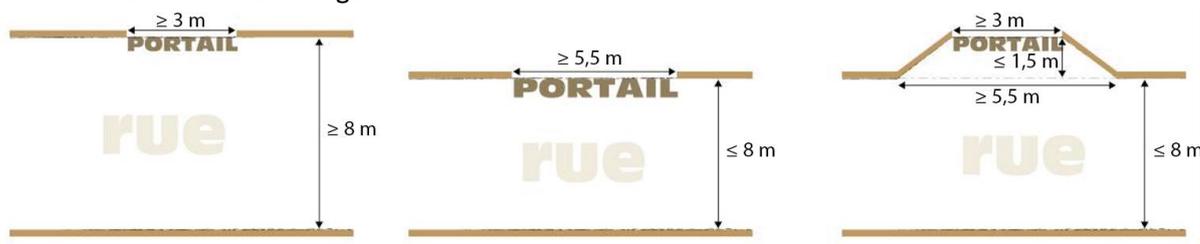
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue à une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
  - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
  - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %

<p><b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.</p>	<p>Cep &lt; Cep max – 10 %</p>
---	--------------------------------

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité

##### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent :

<p><b>Surface non-imperméabilisée</b></p>	<p>15% de l'unité foncière*</p>
<p><b>Dont espace de pleine terre*</b></p>	<p>10% de l'unité foncière*</p>

##### 12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.

12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

- 12.5.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

#### **13.2. Les alignements\* d'arbres protégés et les arbres remarquables**

- 13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.2.2. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.
- 13.2.3. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

#### **13.3. Lisières forestières identifiées**

- 13.3.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

- 13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.3.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière\* doivent être traités en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- 14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

**15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

**15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.

<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Commerce de gros</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Industrie</b>	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissements d'enseignement</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir d'une surface de plancher\* supérieure à 55 m<sup>2</sup> à destination de bureaux et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Commerce de gros</b>	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Industrie</b>	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Entrepôt</b>	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;

- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

### **15.2. Dispositions particulières**

- 15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.
- 15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :
- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
  - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

## **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

**17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

**17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

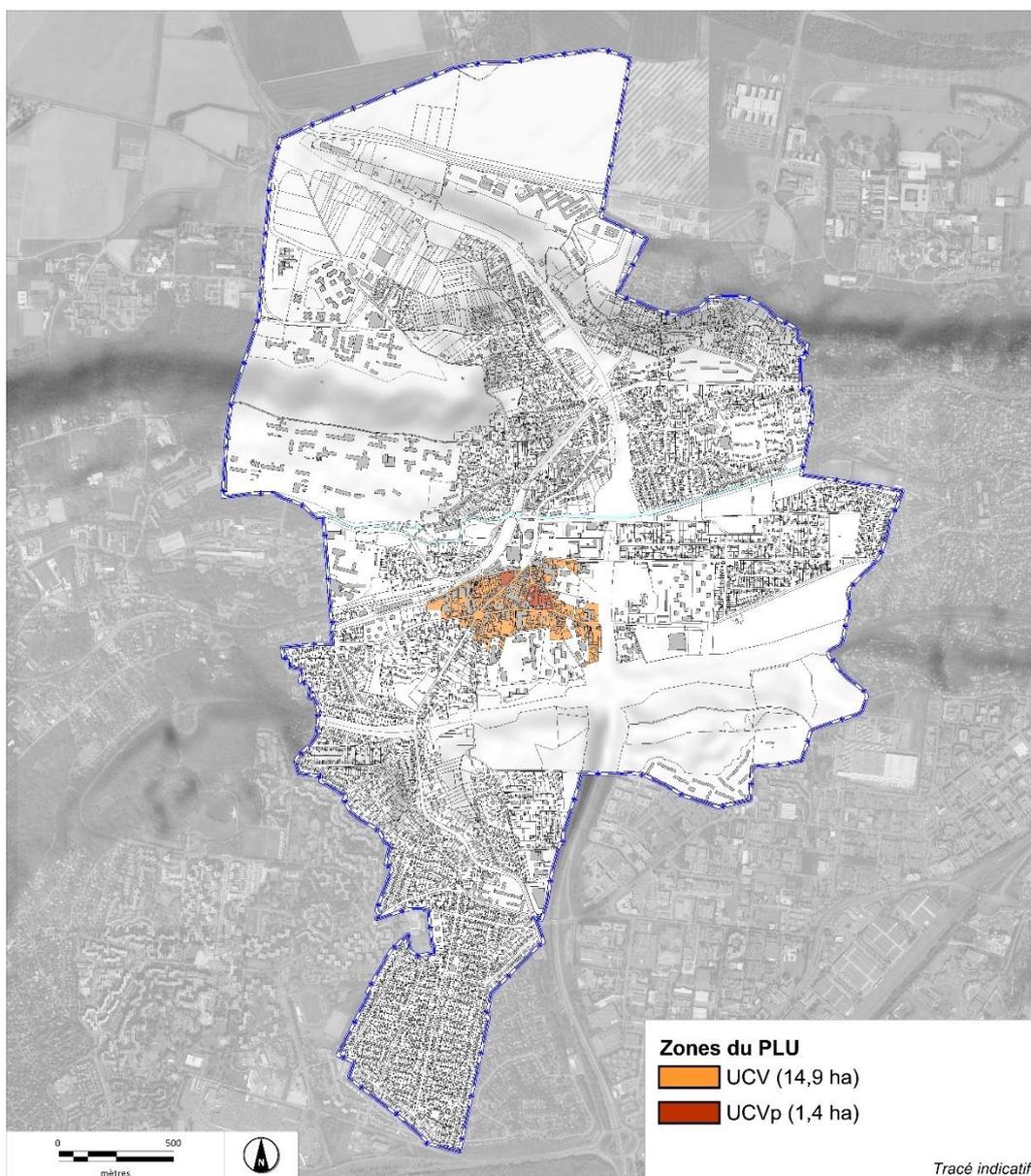
17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.



## ZONE UCV

Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement\* et qui concentre les activités de commerce et de services. Elle comprend un secteur UCVp correspondant aux secteurs de projet. De plus, pour l'îlot dit La Poste, une partie de ce secteur UCVp fait l'objet du secteur de plan de masse n°1.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UCV-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UCV-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.

L'ensemble des règles portant sur les affouillements et exhaussements des sols ne s'appliquent ni au secteur de plan de masse n°1, ni aux constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).

- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UCV-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur une même unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher\* destinée à des logements\* sociaux\* au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
- 3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :
  - Artisanat et commerces de détail
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont également autorisés en rez-de-chaussée des constructions implantées sur ces parcelles, l'aménagement de locaux communs à l'ensemble de la construction (hall, locaux vélos, locaux techniques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics ; tant que cela ne porte pas atteinte à la continuité commerciale.

- 3.3. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.
- 3.4. Par dérogation aux dispositions générales du présent règlement portant sur l'application du règlement aux lotissements, les dispositions des articles UCV/UCVp 3.1 et 3.3 sont appréciées sur l'ensemble du projet et non au lot.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UCV-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement\* strict ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
  - Pour le 1<sup>er</sup> niveau (R+1) : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
  - Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre.
- 4.1.2. Un recul\* exceptionnel pourra être autorisé dans le but de préserver un élément architectural ou végétal remarquable.
- 4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

#### **4.2. Dispositions particulières**

- 4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UCV-4, les surélévations et extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement et sans que l'éventuel recul\* existant ne soit augmenté.
- 4.2.2. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons et débords de toiture\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.
- 4.2.3. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie\* par rapport à l'alignement\* .sauf pour le secteur de plan de masse n°1 où les sous-sols peuvent être autorisés sous l'espace public.
- 4.2.4. Dans le secteur de plan de masse n°1, les constructions :
- doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au dit plan.
  - ne sont pas tenues par les règles fixées aux articles 4.1.1 à 4.1.3.
- 4.2.5. Les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6) ne sont pas tenues par les règles fixées aux articles 4.1.1. à 4.1.3.

## Article UCV-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) (prospect), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) (prospect), avec un minimum de 6 mètres.

La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.3. Les annexes\* implantées en retrait\* respecteront une distance de retrait\* au moins égale à 2 mètres.

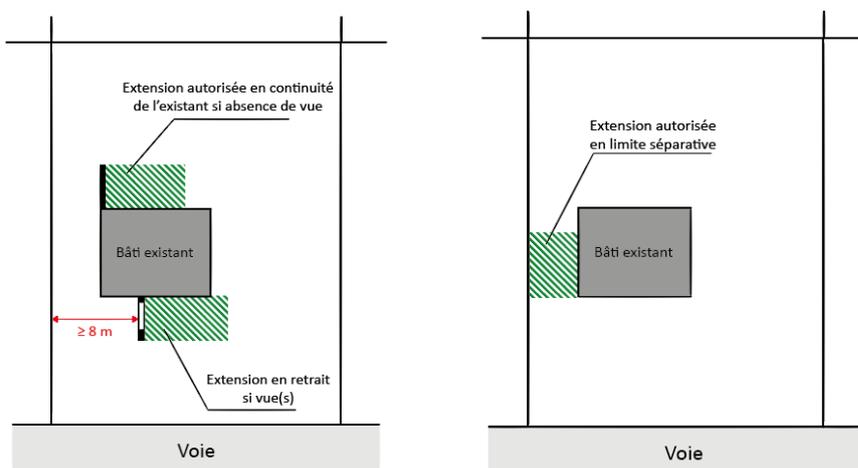
5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).

5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

5.1.6. Dans le secteur de plan de masse n°1, les dispositions des articles 5.1.2 à 5.1.5 ne s'appliquent pas. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au dit plan.

## 5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, les façades\* en limite séparative\* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.
- 5.2.2. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, et qu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\* sans en dépasser le gabarit\*.
- 5.2.3. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que :
- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
  - si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée ;



- 5.2.4. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.
- 5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UCV-6 s'appliquent.

## **Article UCV-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.
- 6.1.3. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).

### **6.2. Dispositions particulières**

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - entre deux constructions annexes\* ;
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\*, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
  - pour les ouvrages techniques.
- 6.2.2. Dans le cas de constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.
- 6.2.3. Pour le secteur de plan de masse n°1, les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.3 ne s'appliquent pas. Les constructions s'implantent librement par rapport aux autres constructions dès lors qu'elles s'établissent à l'intérieur des emprises définies audit plan.

## **Article UCV-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **Dispositions générales :**

7.1.1. Non réglementé.

7.1.2 Pour les constructions situées dans le secteur de plan de masse n°1, l'emprise au sol maximale des constructions correspond aux emprises maximales définies audit plan.

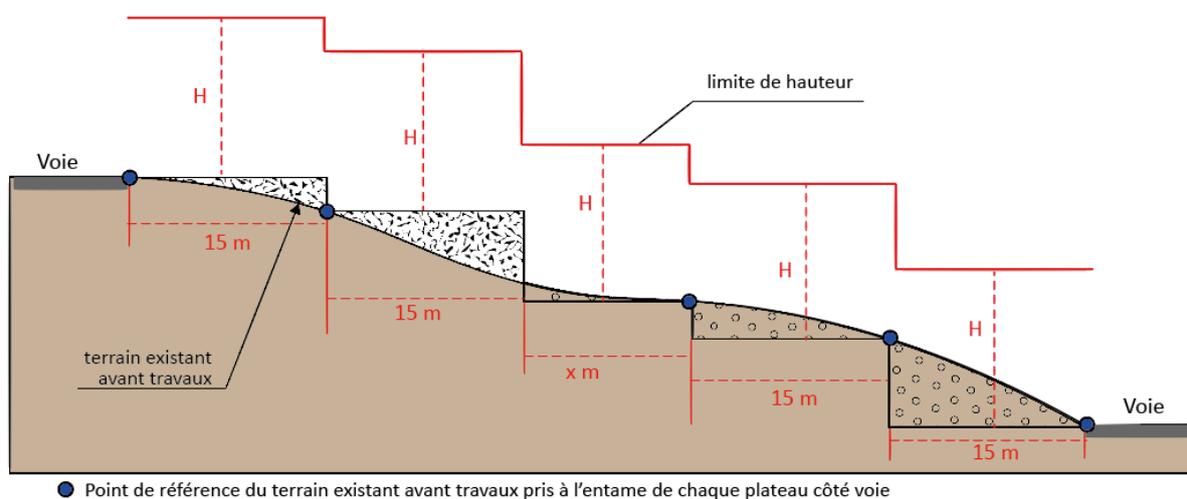
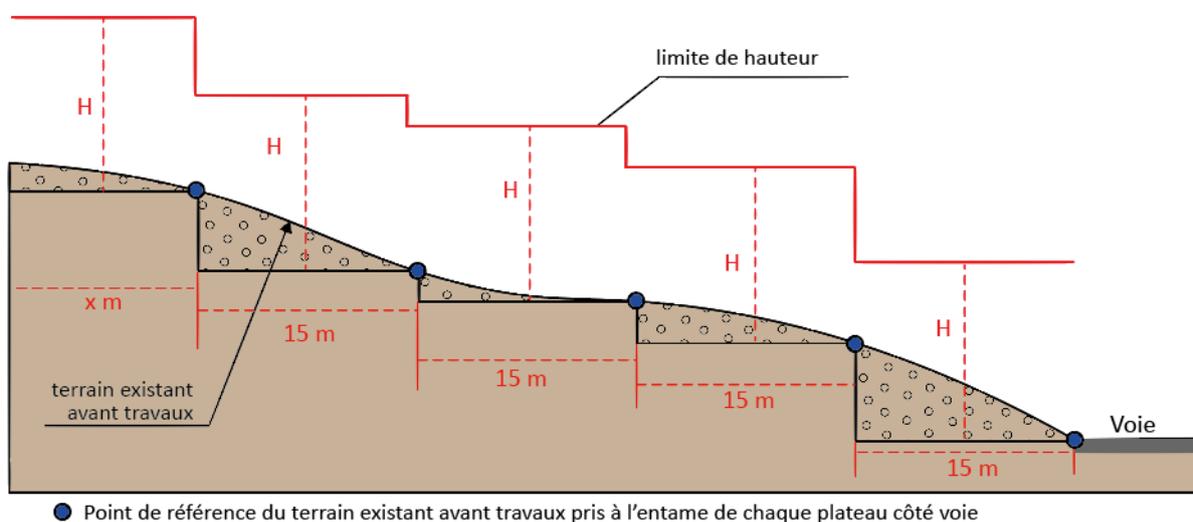
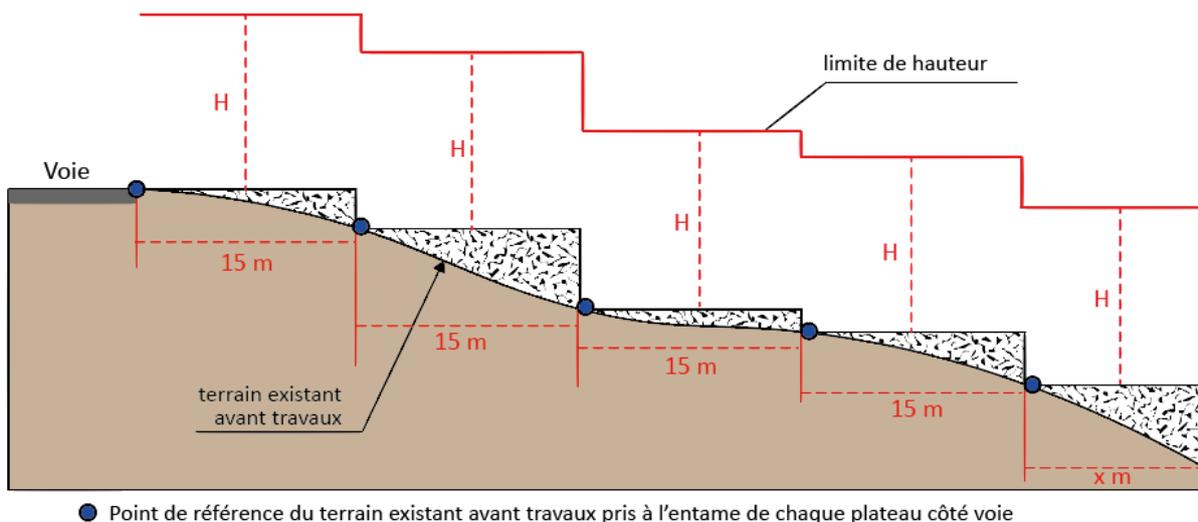
## **Article UCV-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1<sup>er</sup> plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant\* avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.



## 8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 9 mètres.

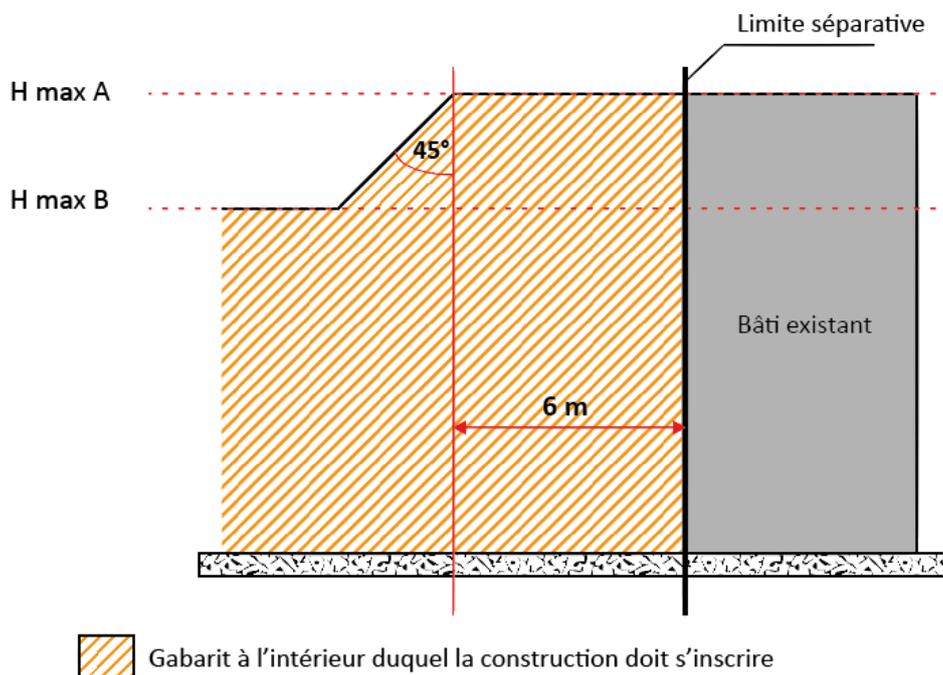
- 8.1.3. En secteur UCVp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 8.1.4. En secteur UCVp, la hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 12 mètres.
- 8.1.5. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\* et posés en retrait\* d'au moins 50 cm de l'acrotère\*.
- 8.1.6. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

## 8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative\* sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée aux 8.1.1. ou 8.1.2., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit\*.

La hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit\* délimité parallèlement à la limite par :

- une horizontale d'une hauteur (A) égale à la hauteur de la construction voisine en limite séparative\*
- une verticale à 6 mètres de la limite séparative\*,
- une oblique inclinée à 45°,
- et la ligne horizontale (B) de 12 mètres (voir croquis).



- 8.2.2. Lorsque la limite séparative\* est également une limite de la zone UH ou UP, dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative\*, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres et la hauteur de la façade\* ou à l'acrotère\* à 7 mètres.
- 8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées aux 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.

- 8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique\* ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. son cumulables dans la limite d'1 mètre.
- 8.2.5. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de façade et la hauteur maximale de construction peuvent être majorées de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.
- 8.2.6. Les dispositions fixées au 8.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **8.3. Dispositions applicables au secteur de plan de masse n°1**

- 8.3.1. Dans le secteur de plan de masse n°1 les dispositions des articles 8.1. et 8.2. ne s'appliquent pas.
- 8.3.2. Pour chaque emprise définie au secteur de plan de masse, la hauteur maximale des constructions ou des parties de construction devra être inférieure ou égale à la cote NGF indiquée au dit plan. De plus, les constructions ou des parties de construction ne devront pas présenter un nombre de niveaux supérieurs à celui indiqué au dit plan.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UCV-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

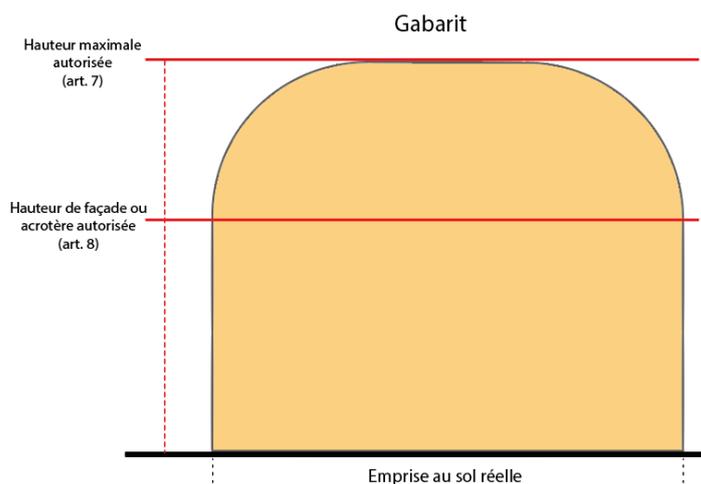
#### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

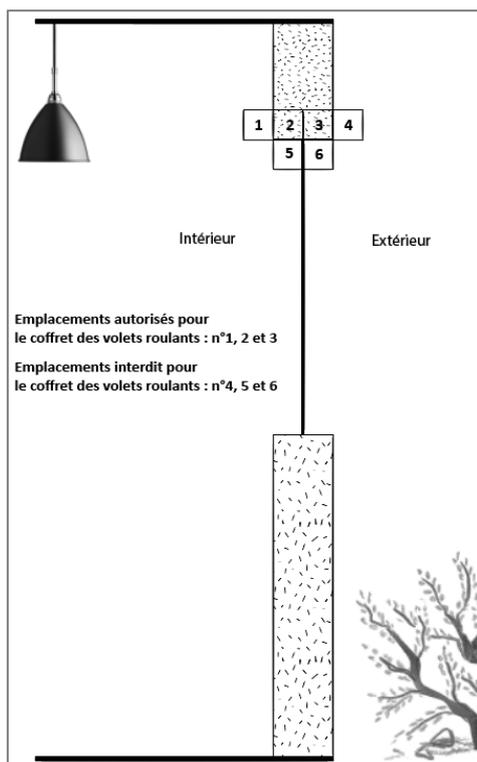
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur de plan de masse n°1.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

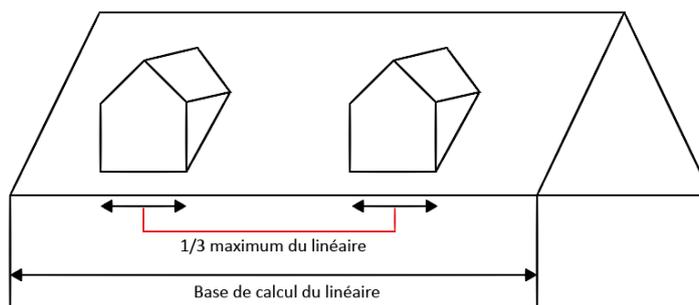
#### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Pour les constructions situées hors du secteur de plan de masse n°1, les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Pour les constructions situées hors du secteur de plan de masse n°1, les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - être aménagées sur les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6) ;
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

- être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse, déduction faite de la partie occupée par des édicules ou ouvrages techniques ; Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.
- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

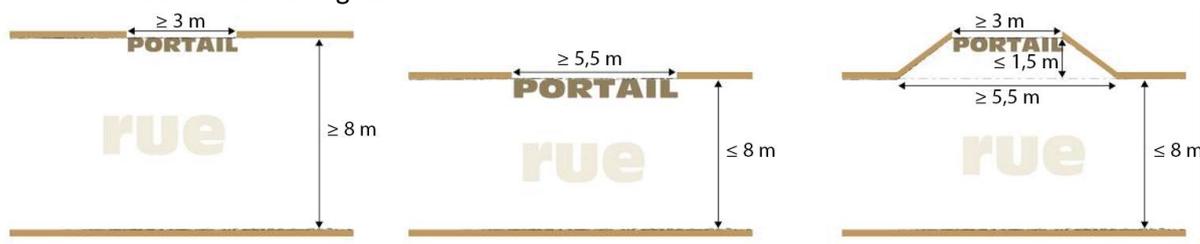
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.

- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue à une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
  - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
  - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction reste possible :
  - Pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée,
  - Dans le secteur de plan de masse n°1 lorsqu'il s'agit de modification de limites de l'unité foncière.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.

- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UCV-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.

- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

**10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

- 10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.
- 10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.
- 10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.
- 10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.
- 10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.
- 10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.
- 10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

- 10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.
- 10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- 10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.
- 10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.
- 10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.
- 10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.
- 10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.
- 10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

## Article UCV-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

### 11.1. Dispositions générales

11.1.1. Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$Bbio < Bbio \text{ max} - 10 \%$
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	$Cep < Cep \text{ max} - 10 \%$

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

## Article UCV-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le secteur de plan masse n°1.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière\* doivent être traitée en surface non imperméabilisée.

12.2.2. Sur le secteur de plan de masse n°1 les dispositions de l'article 12.2.1. ne s'appliquent pas.

### 12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, aménagements et équipements d'intérêt collectif, pour les services publics, ainsi que pour les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).

### **Article UCV-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **Article UCV-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

#### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière\* doivent être traités en surface non imperméabilisée. Sur le secteur de plan de masse n°1. et pour les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6), cette disposition ne s'applique pas.
- 14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- 14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UCV-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

## **15.1. Dispositions générales**

### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

En cas de transformation d'un espace de stationnement clos et couvert en surface de plancher, ou d'extension horizontale d'une construction, la suppression de place de stationnement est interdite et ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain. La suppression de place de stationnement peut également être autorisée si après travaux, le projet respecte le nombre de places de stationnement exigé par le présent règlement.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zones 1 et UCVp  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zones 1 et UCVp.	Pas de norme plafond
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres  et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond  Zone 1 : 1 place / 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de	Pas de norme plafond

<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	<p>fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>	
--	--	--

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle. Pour les constructions nouvelles en zone UCVp, soumises à l'obligation à rez-de-chaussée de « linéaire de diversité commerciale » fixée à l'article 3.2., 50% de ces places pourront également être situées au 1er sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*

<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissements d'enseignement</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

## **15.2. Dispositions particulières**

- 15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.
- 15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :
- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.
- Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.
- 15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- 15.2.4. Les dispositions des articles 15.1.1 à 15.1.6. et 15.2.1., ne s'appliquent pas aux constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6). Toutefois, les places de stationnement aménagées et/ou créées devront être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UCV-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies supportant une circulation automobile autre que pour la lutte contre l'incendie est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.

16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

16.2.1. Excepté pour les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6), l'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UCV-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

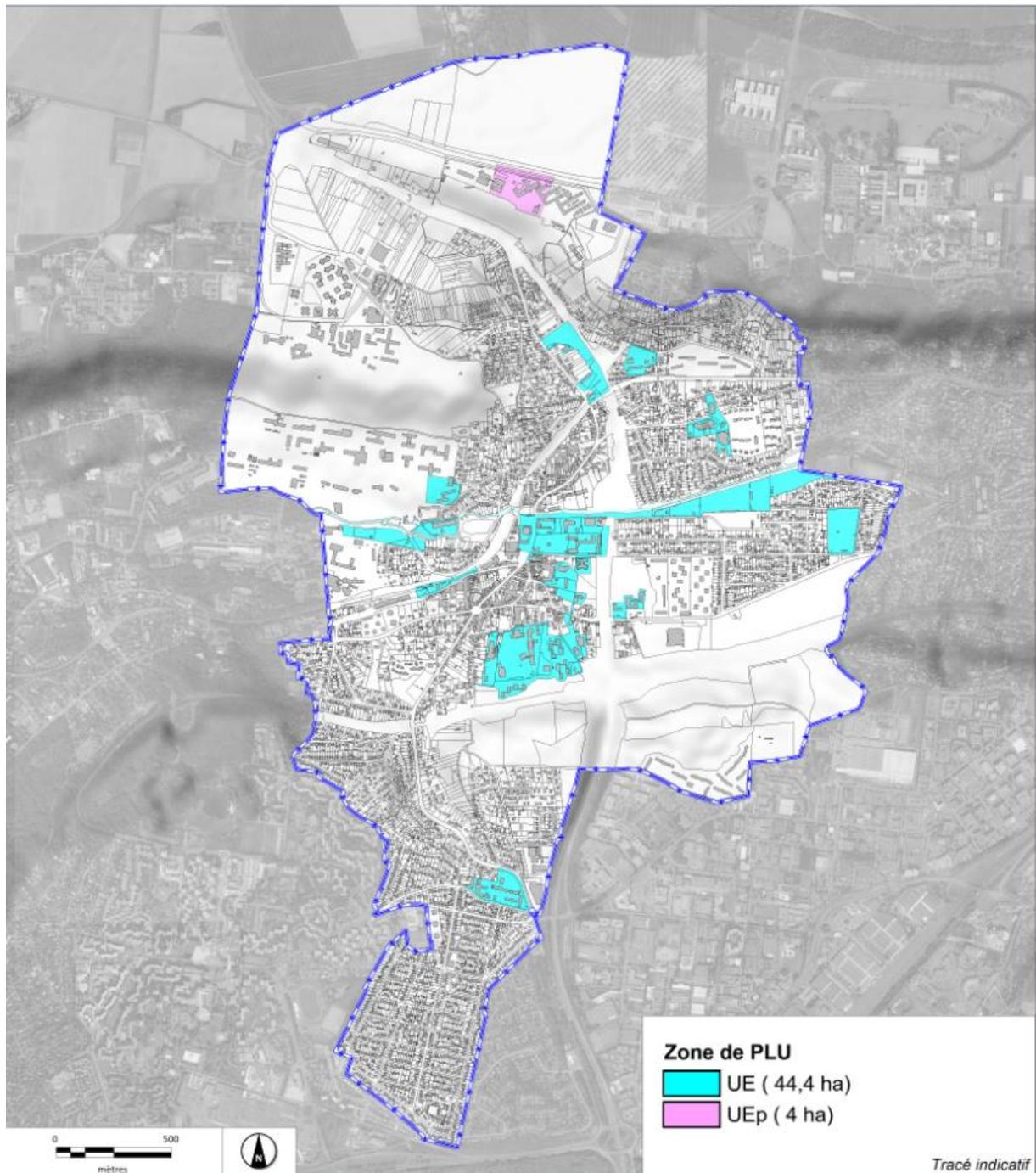
17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UE

Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune. Elle comprend le secteur UEp correspondant au projet de parc urbain du secteur de Corbeville.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- Les constructions à destination d'industrie, entrepôt et bureau ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers le Nord et celles mono-orientées\* vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique, ainsi que celles soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

Dans le secteur UEp, les destinations, usages, affectations et types d'activités non cités à l'article UE-2 sont interdits.

### Article UE-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

A l'exception du secteur UEp :

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\* ;
  - ou être constituées exclusivement de logements\* locatifs sociaux\* ;
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.
  
- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
  
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

#### **Secteur UEp :**

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions d'être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\*.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et de restauration, sous conditions :
  - Que le terrain d'assiette ait fait l'objet d'une dépollution des sols, le cas échéant ;
  - De l'établissement d'un programme de construction cohérent avec l'aménagement d'un parc urbain ouvert au public.
  - D'une insertion paysagère et environnementale compatible avec l'aménagement d'un parc urbain ;
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements sous conditions d'être nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre, aux réseaux publics ou à l'aménagement et l'animation d'un parc urbain.
- Les travaux de démolition de bâtiments ;

- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols sans limitation de hauteur ou de profondeur ; sous conditions d'être nécessaires :
  - soit aux constructions, ouvrages, installations ou aménagements autorisés,
  - Soit à la dépollution des sols ou à la mise en œuvre de procédé(s) de renaturation.

### **Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

A l'exception du secteur UEp :

- 3.1. En dehors des constructions à destination d'habitation utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\*, les programmes de logements\* ne sont autorisés que s'ils comportent 100% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en recul\* des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.
- 4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

## **Article UE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

Non réglementé en secteur UEp.

### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres, à l'exception de la disposition 5.1.3.
- 5.1.3. Pour les constructions à destination d'habitation, en cas de retrait\* :
- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
  - en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.
  - La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.
- 5.1.4. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).
- 5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

## **Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 16 mètres si l'une des façades\* comporte une vue\*.

6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes\* ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\* au 06/11/2010, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

## **Article UE-7 : Emprise au sol\* des constructions**

Non réglementée.

## **Article UE-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

- 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 8.1.2. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.
- 8.1.3. Les dispositions fixées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **8.1. Dispositions particulières**

- 8.2.1. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

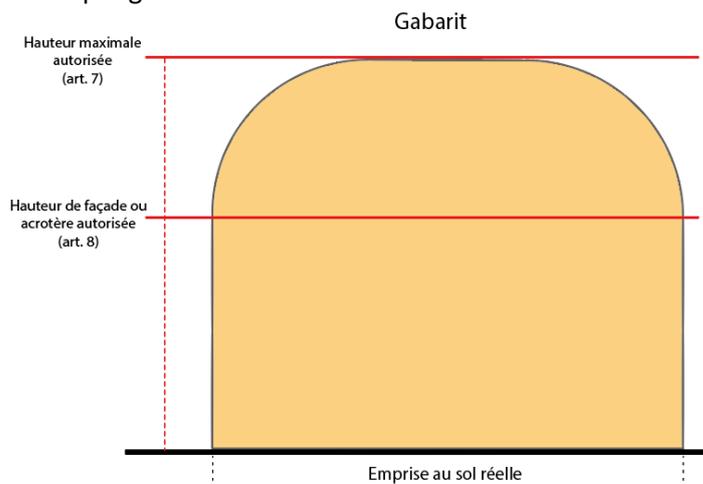
#### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

#### 9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



- Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :
  - l'emprise au sol réelle ;
  - la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;

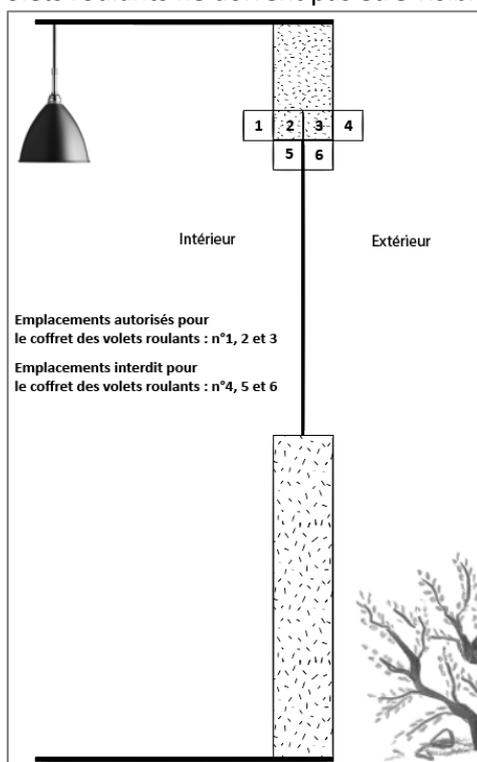
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.
- La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1er plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

#### 9.1.4. Façades\* :

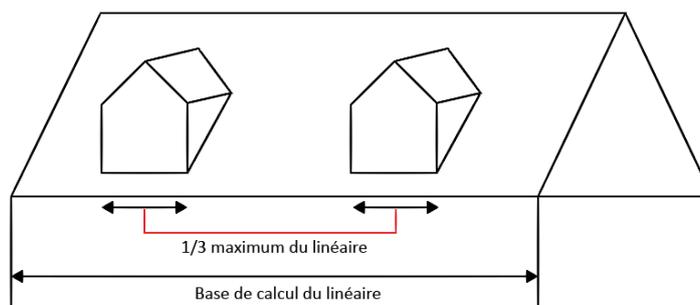
- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.

- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
    - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
    - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
    - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïques sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
- Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.
- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
  - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
    - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
    - ils devront respecter la pente de la toiture ;
    - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
    - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
    - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

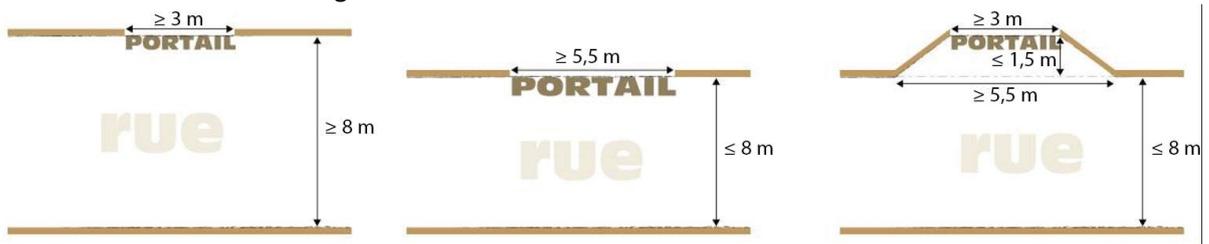
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.

- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
  - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
  - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

#### 10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.

- L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

#### 10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnancement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

#### 10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

#### 10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.

Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.

Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).

On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.

Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

**10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

### **Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé en secteur UEp.

#### **11.1. Dispositions générales**

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

<b>Critère d'Analyse</b>	<b>Prescriptions</b>
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	$Cep < Cep\ max - 10\ %$

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

#### **12.2. Espaces libres**

12.2.1. Au moins 60% des espaces libres doivent être traités en surface non imperméabilisée.

#### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1. En secteur UEp, le rayon peut être réduit à 2 mètres, en cas d'impossibilité technique de conserver un rayon de 3 mètres.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.4. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

#### **13.2. Les alignements\* d'arbres protégés et les arbres remarquables :**

- 13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.2.2. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.
- 13.2.3. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

### **13.3. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.3.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.3.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

## **Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Au moins 60% des espaces libres de l'unité foncière\* doivent être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

En complément, dans le secteur UEp :

14.1.7. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Evaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
- Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

### **15.1. Dispositions générales**

#### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
Largeur : 2,25 mètres  
Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2 mètres  
Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UEp.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement*</b></p> <p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b></p>	<p>1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'un minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées	1,5% de la surface de plancher*
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher* de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Equipements sportifs</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.

16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3. La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

En complément, dans le secteur UEp :

17.3.2. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Évaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
- Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

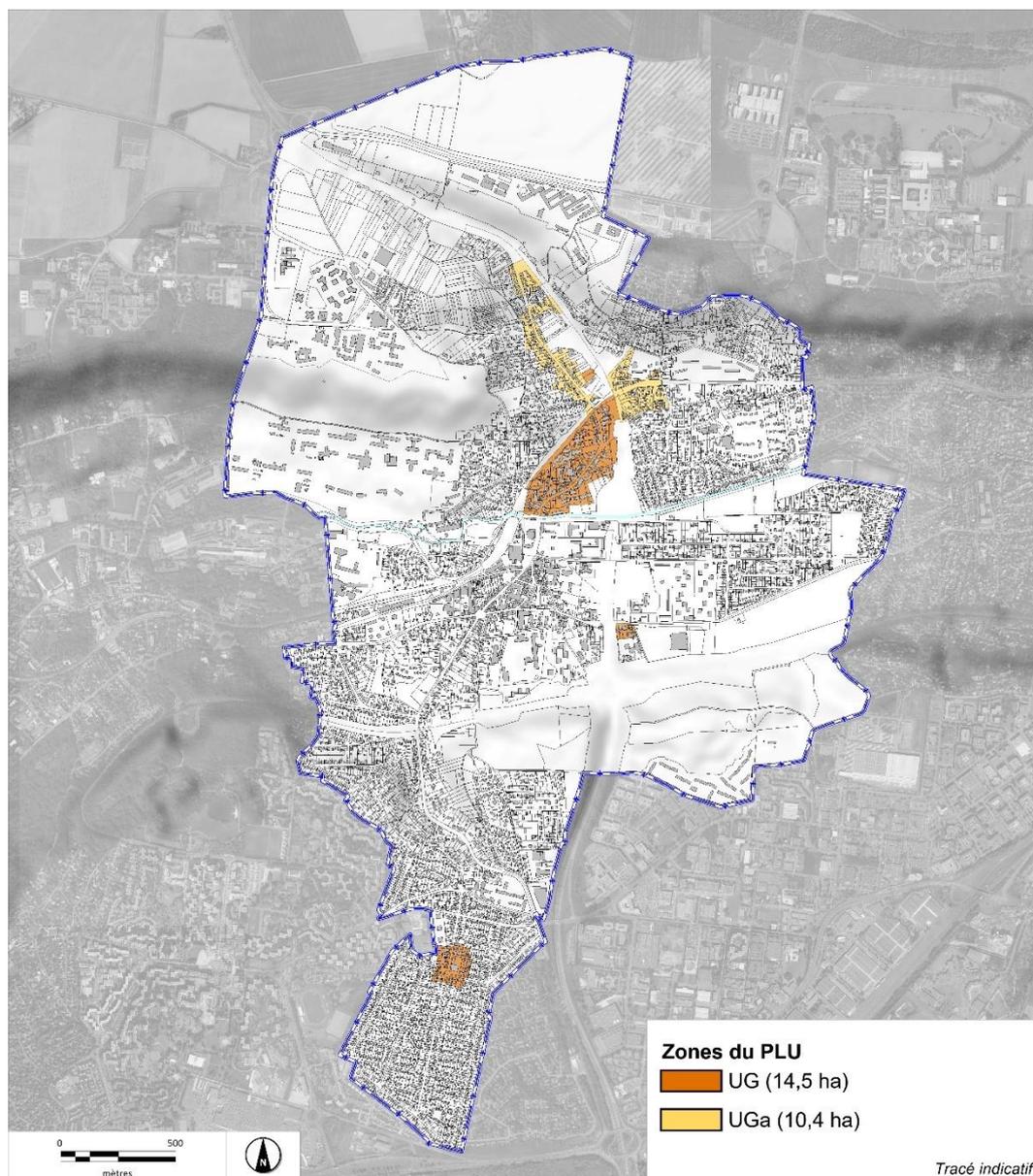
17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\*, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.



## ZONE UG

La zone UG est une zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
  
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.
  
- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
  
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UG-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur une même unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
  
- 3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :
  - Artisanat et commerces de détail
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- 3.3. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UG-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### 4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement\* strict ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour le 1<sup>er</sup> niveau (R+1) : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre.

4.1.2. Les constructions (y compris les parties enterrées) doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UG-4, les surélévations et extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.

4.2.2. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons, débords de toiture\*, modénatures\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.

4.2.3. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie\* par rapport à l'alignement\*.

#### **Article UG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

#### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

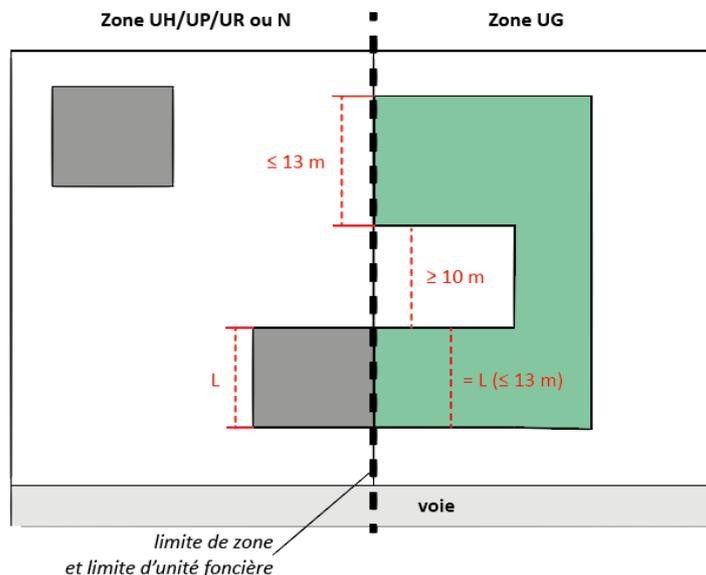
La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.3. Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* avec un minimum de 1 mètres, si leur hauteur reste inférieure ou égale à 3,5 mètres.

- 5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

## 5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N, les façades\* en limite séparative\* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.



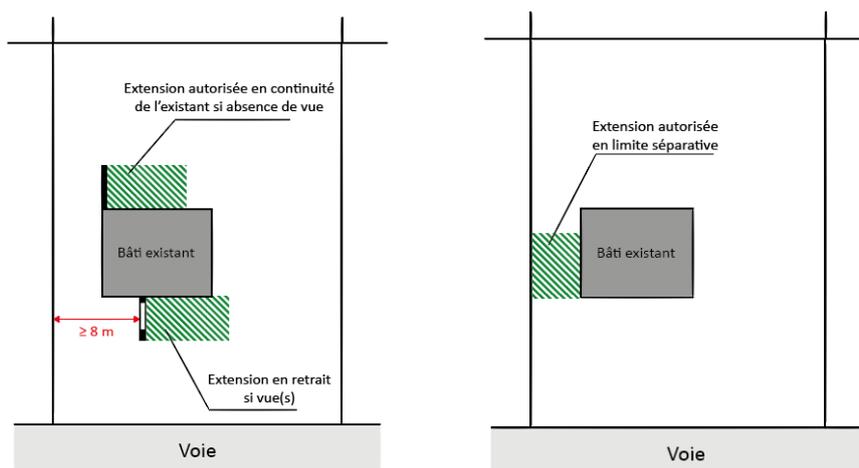
5.2.2. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N et qu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\*.

5.2.3. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* de fond de parcelle sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit\* ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

5.2.4. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée ;

Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.



5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UH6 s'appliquent.

### Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.

6.1.3. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).

#### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes\* ;

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\* au 06/11/2010, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

### Article UG-7 : Emprise au sol\* des constructions

#### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

#### **7.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder :

Superficie de l'unité foncière*	Emprise au sol* maximale autorisée	
	UG	UGa
< 600 m <sup>2</sup>	30%	30%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	50%	40%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	80%	60%

### Article UG-8 : Hauteur des constructions

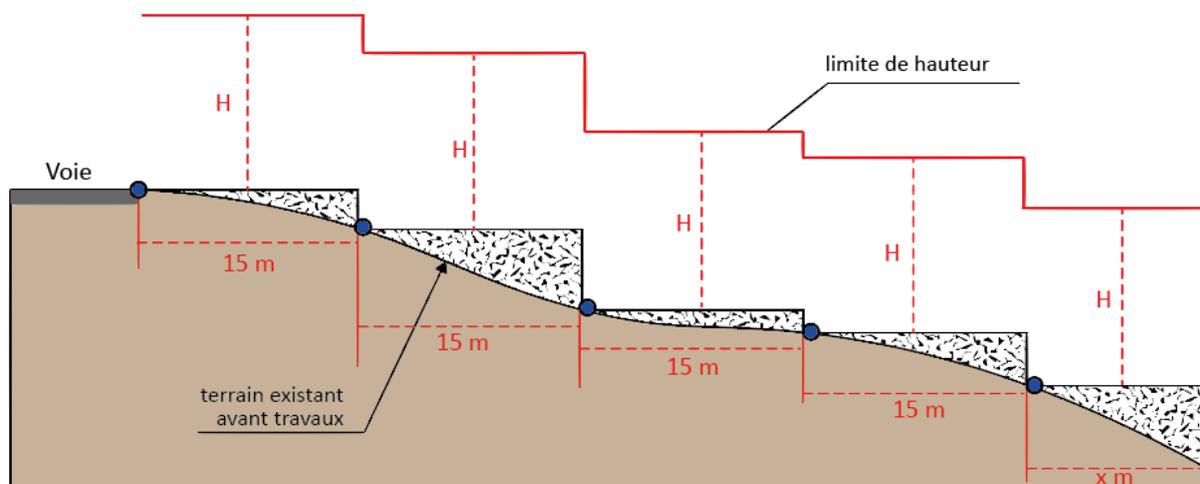
#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

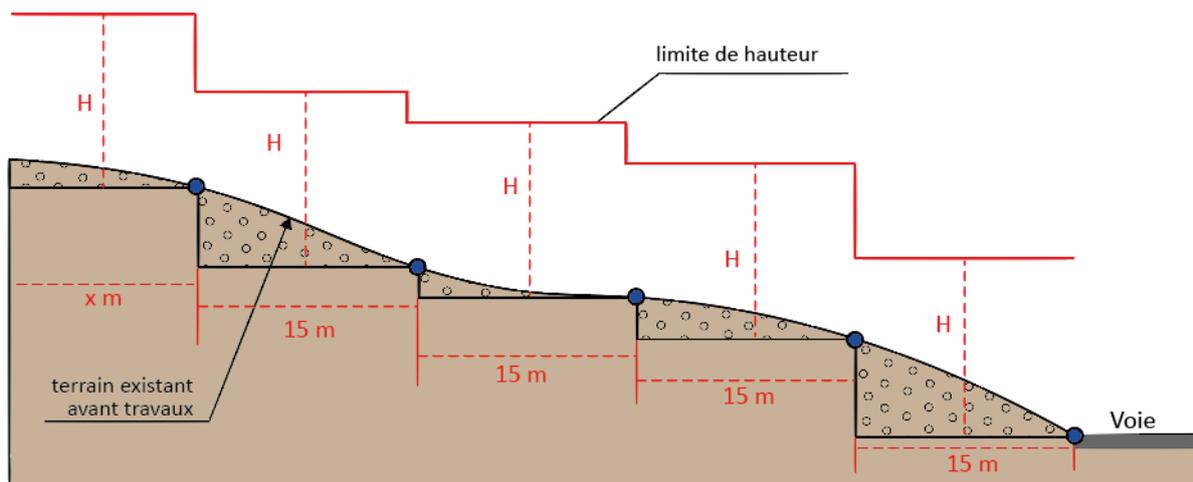
- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1<sup>er</sup> plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant\* avant travaux pour les plateaux de

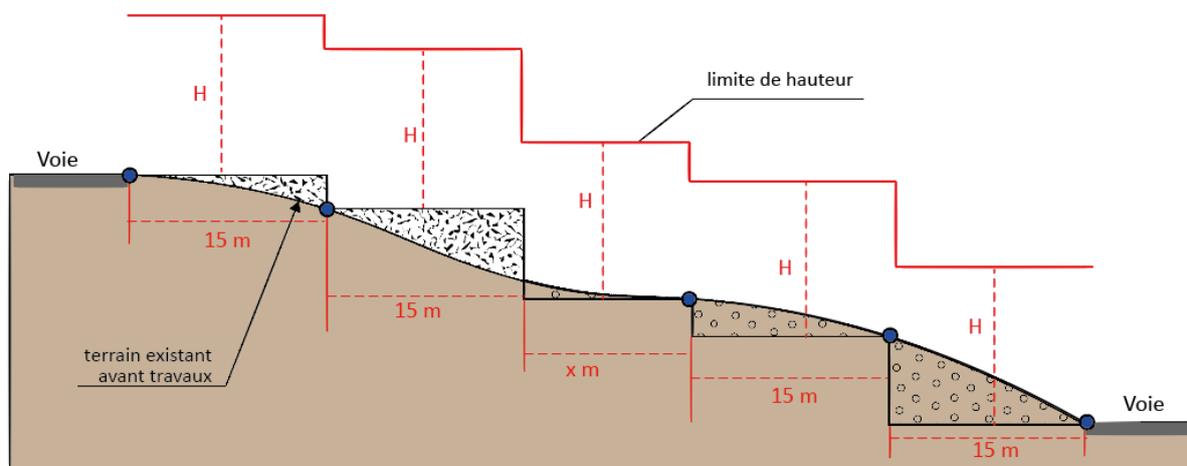
15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie

### **8.1. Dispositions générales**

- 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- 8.1.2. La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 9 mètres.
- 8.1.3. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.
- 8.1.4. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètres ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\* et posés en retrait\* d'au moins 50 cm de l'acrotère\*.

### **8.2. Dispositions particulières**

- 8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative\* sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée 8.1.1., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit\*.
- 8.2.2. Lorsque la limite séparative\* est également une limite de la zone UH, UP, UR ou N, la hauteur maximale dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative\* est limitée à 10 mètres et la hauteur de la façade\* ou l'acrotère\* est limitée à 7 mètres dans cette même bande.
- 8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées au 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.
- 8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique\* ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. sont cumulables dans la limite d'1 mètre.
- 8.2.5. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de façade et la hauteur maximale de construction peuvent être majorées de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.
- 8.2.6. Les dispositions fixées au 8.1.1. et 8.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 8.2.7. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

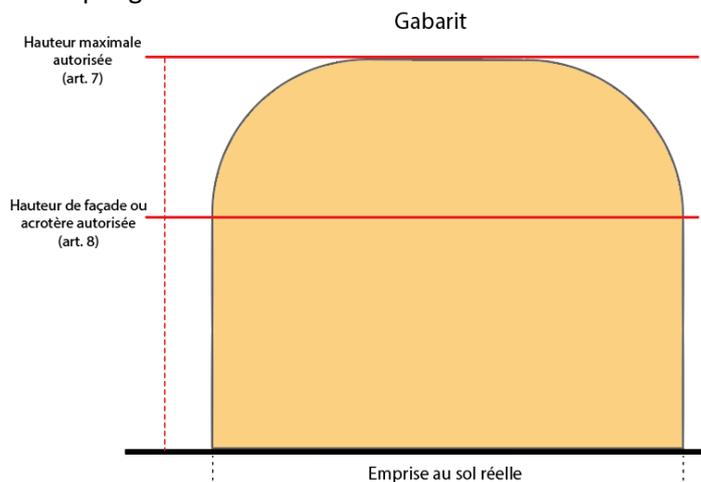
### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

### 9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

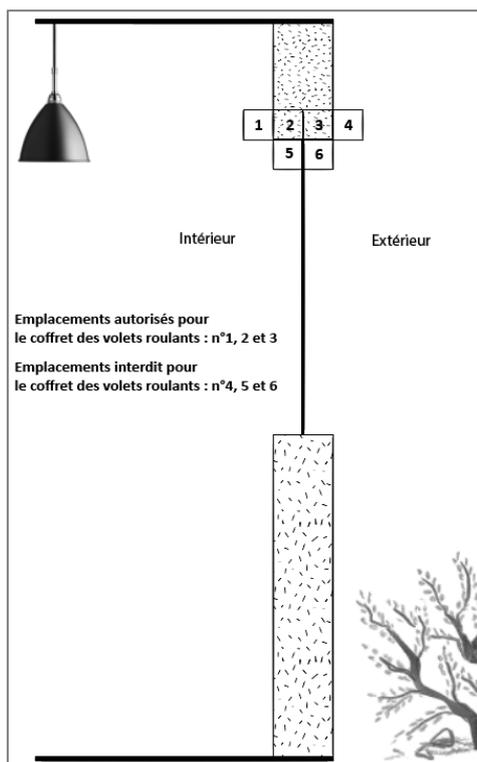
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

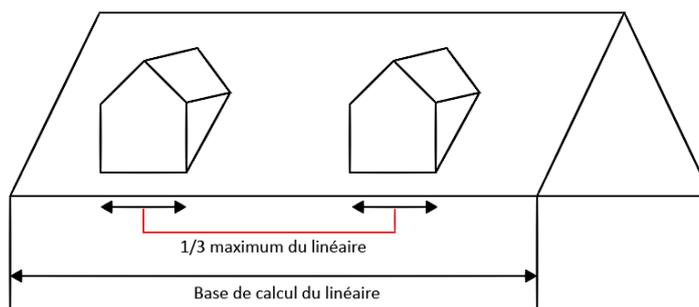
### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

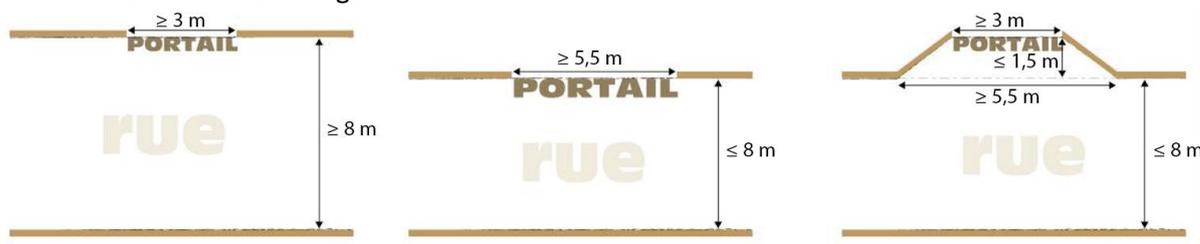
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue à une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
  - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
  - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %

<p><b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.</p>	<p>Cep &lt; Cep max – 10 %</p>
---	--------------------------------

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

##### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Les proportions d'espace vert de pleine-terre\* et de surface non imperméabilisée suivantes devront être respectées :

Superficie de l'unité foncière*	Proportion de la superficie de terrain à traiter en espace de pleine terre*
< 600 m <sup>2</sup>	45%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	25%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	10%

Superficie de l'unité foncière*	Proportion de la superficie de terrain à traiter en surface non imperméabilisée y compris les espaces de pleine terre*
< 600 m <sup>2</sup>	55%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	35%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	15%

12.2.2. Dans le secteur UGa :

Superficie de l'unité foncière*	Proportion de la superficie de terrain à traiter en espace de pleine-terre*
< 600 m <sup>2</sup>	45%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	30%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	20%

Superficie de l'unité foncière*	Proportion de la superficie de terrain à traiter en surface non imperméabilisée y compris les espaces de pleine terre*
< 600 m <sup>2</sup>	55%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	45%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	30%

**12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

**12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées

d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

## **Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. La proportion de l'unité foncière\* à traiter en surface non imperméabilisée est la suivante :

Superficie de l'unité foncière*	Proportion à traiter en surface non-imperméabilisée y compris les espaces de pleine terre* prévus à l'article UG-12	
	UG	UGa
< 600 m <sup>2</sup>	55% de l'unité foncière*	55% de l'unité foncière*
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	35% de l'unité foncière*	45% de l'unité foncière*
≥ 1000 m <sup>2</sup>	15% de l'unité foncière*	30% de l'unité foncière*

14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### 15.1. Dispositions générales

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

**15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

**15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.

<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond  Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissements d'enseignement</b>  <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'un minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves
--------------------------------------	--

#### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.
- 16.2.3. La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.
- 16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;

- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

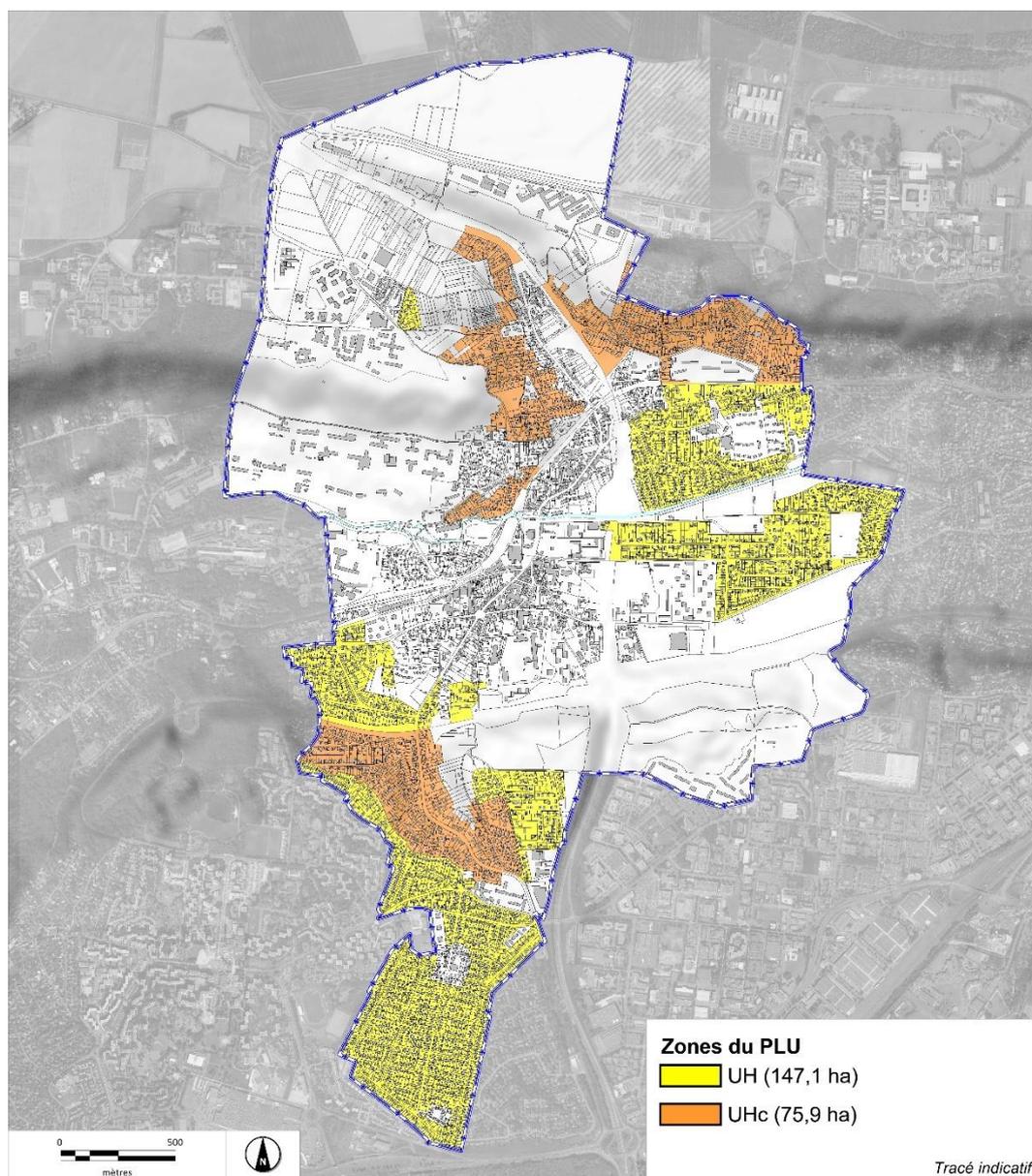
17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.



## ZONE UH

La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UH-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UH-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
  - de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bâtiment.
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;

- 45 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* par bâtiment ;
  - la surface de plancher\* à usage d'habitation doit rester majoritaire.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
    - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
  - La transformation d'une construction annexe\* en habitation n'est autorisée que si après transformation le bâtiment concerné respecte toutes les dispositions du présent règlement.
  - Les installations classées soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
    - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
    - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - être nécessaire à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale d'unité foncière impactée.
  - Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront

s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UH-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur une même unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

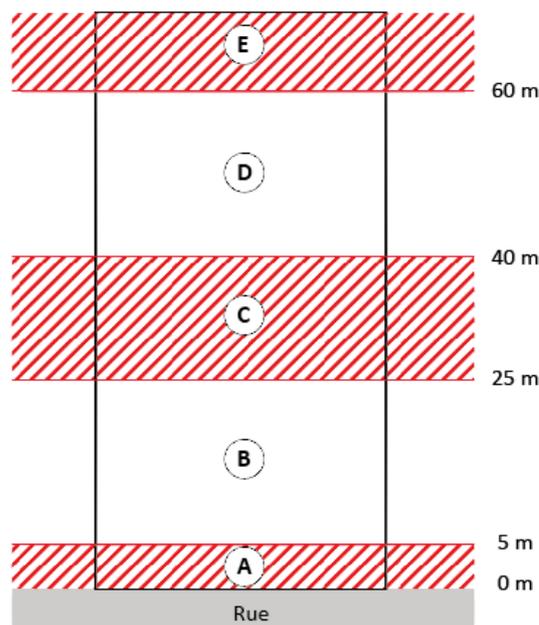
- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### 4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilité définies à partir des voies définies à l'article 4.1.2. et selon le principe suivant :

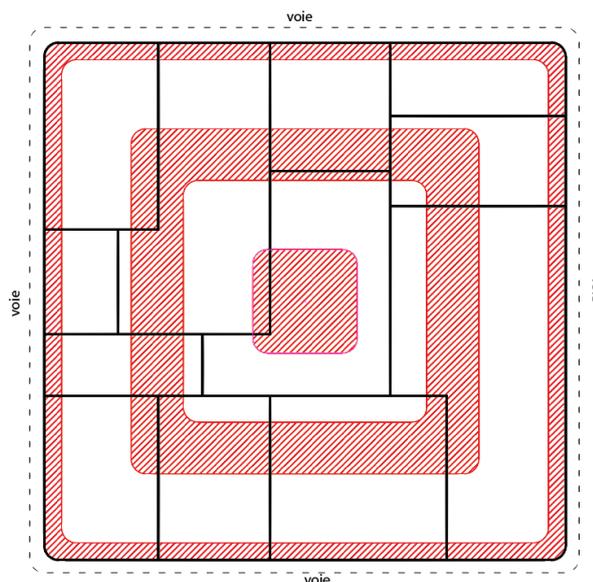
Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées « B » et « D » dans le schéma :

- dans une bande de **5 à 25** mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) ;
- et/ou dans une bande de **40 à 60** mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s).



Les bandes de constructibilité / inconstructibilité sont établies selon la méthode suivante :

- Prise en compte de l'îlot comme référence (sans prise en compte de l'accès\* ou non de la parcelle à la voie) - l'îlot de référence étant délimité par les voies définies au 4.1.2. ;
- La bande inconstructible « A » s'impose en priorité.



4.1.2. Les seules voies générant des bandes de constructibilité selon le principe graphique énoncé dans l'article 4.1.1. sont :

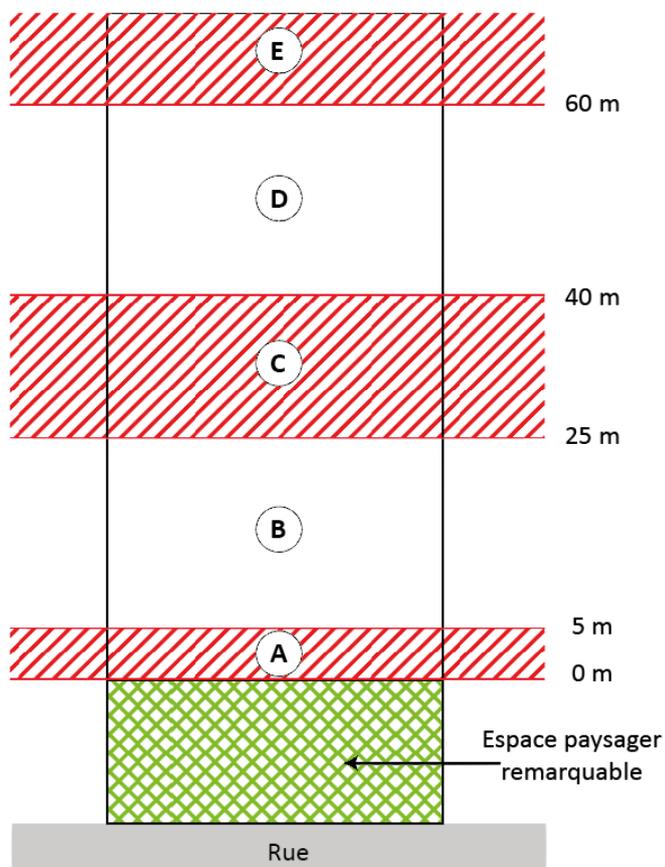
- toute voie existante et desservant au moins 15 unités foncières au 28/03/2017 ;
- ou présentant une largeur au moins égale à 5 m et, pour les voies en impasse, une longueur minimale de 50 m ;
- les voies créées peuvent ouvrir des bandes de constructibilité si elles présentent une largeur minimale de 8 m. Les impasses doivent, en outre, disposer d'une aire de retournement pompier et une longueur de 75 m.

4.1.3. Le recul\* minimal des constructions par rapport à l'alignement\* des chemins piétons et voies cyclables non comprises dans l'emprise d'une autre voie publique est fixé à 5 mètres.

- 4.1.4. Le recul\* minimal des constructions annexes\* par rapport à l'alignement\* est fixé à 5 mètres, y compris hors bande de constructibilité.
- 4.1.5. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.
- 4.1.6. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

#### **4.2. Dispositions particulières**

- 4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les extensions\* sont autorisées dès lors que :
- leur superficie n'excède pas 5% de la surface de l'unité foncière\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>
  - elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement\*.
- 4.2.2. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les surélévations sont autorisées sur l'ensemble de la construction.
- 4.2.3. Lorsque l'unité foncière\* est concernée par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application des principes de bandes de constructibilité est celle de l'espace paysager remarquable.



- 4.2.4. En secteur UHc, les constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement pourront être implantées à l'alignement\*.

## Article UH-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* latérales ou en retrait\*.

5.1.2. Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* de fond de terrain.

5.1.3. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.4. Un retrait\* de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative\* est constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.1.5. Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en retrait\*, à l'exception de celles constitutives d'une voie privée ouverte à la circulation générale et desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

5.1.6. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.7. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.

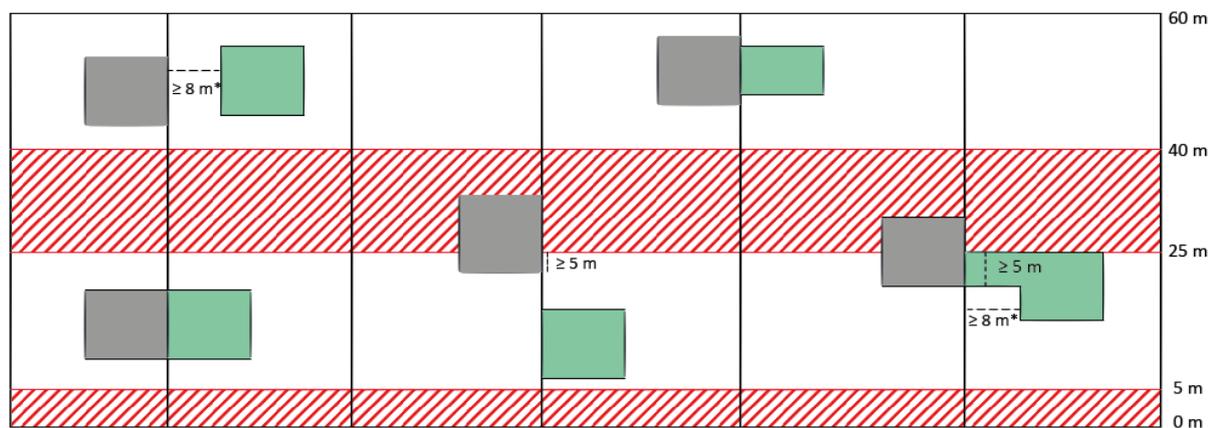
5.1.8. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local

destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

## 5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Pour les terrains, existants au 06/11/2010, de 10 mètres ou plus de largeur avec une construction voisine implantée en limite séparative\* (hors annexe\*), dans la même bande de constructibilité telle que définie à l'article UH-4 et sur un linéaire supérieur ou égal à 5 mètres :

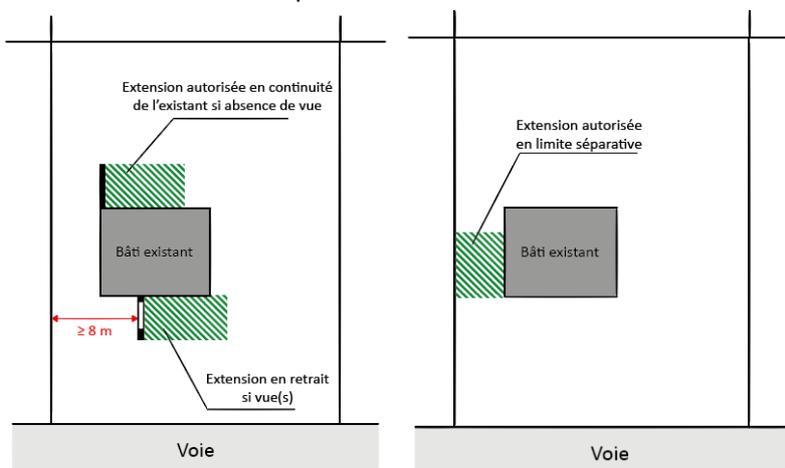
- Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative\*, elle doit être adossée à la construction existante\*, sans en dépasser le gabarit\* en longueur ;
- Au-delà de la partie de construction adossée à la construction voisine, un prolongement en débord est possible s'il est réalisé en retrait\*. Ce retrait\* doit respecter les dispositions générales.



\* ou 2,5 m si absence de vue

5.2.2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



- 5.2.3. Pour les unités foncières\* existantes au 06/11/2010 et dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives\* de fond de parcelle.
- 5.2.4. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UH6 s'appliquent.

### **Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

#### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 11 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.3. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* et entre annexes\* est fixée à 3 mètres.
- 6.1.4. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.

#### **6.2. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\* au 06/11/2010, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

## Article UH-7 : Emprise au sol\* des constructions

### Champ d'application

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### 7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 21% de la superficie de l'unité foncière\* et chaque bâtiment doit avoir une emprise maximale de 200 m<sup>2</sup>.
- 7.1.2. Pour les unités foncières\* existantes au 06/11/2010, en sus de l'emprise définie au 7.1.1., les constructions existantes\* au 06/11/2010 peuvent bénéficier d'un supplément de 30 m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière\*, à condition que celle-ci n'ait pas fait l'objet d'une division parcellaire depuis cette date, nonobstant toute disposition contraire des articles UH-12 et UH-14.

### 7.2. Dispositions particulières

- 7.2.1. Pour les unités foncières\* existantes au 06/11/2010, et d'une superficie inférieure à 350 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol\* des bâtiments peut être supérieure aux dispositions générales, sans excéder 70 m<sup>2</sup>, nonobstant toute disposition contraire des articles UH-12 et UH-14.
- 7.2.2. Les bâtiments annexes\* sont limités à une unité par construction principale et à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* à l'exception des piscines non couvertes et des dispositions 7.2.3.
- 7.2.3. Dans le secteur UHc, l'emprise au sol\* des constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement est limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité foncière\*.
- 7.2.4. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol\* maximale des constructions est portée à 25% de la superficie de l'unité foncière\*.
- 7.2.5. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article UH-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. Dans la limite des 21% d'emprise au sol\* autorisée (UH.7.1.1.), les règles suivantes s'appliquent :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres ;
- La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 7 mètres.

8.1.2. Dans le reste de l'emprise au sol\* autorisée, les règles suivantes s'appliquent :

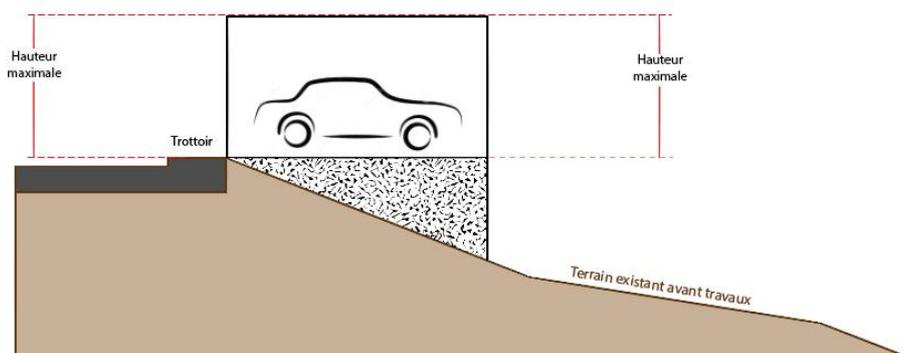
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres ;
- La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 3,5 mètres.

8.1.3. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

8.1.4. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\* et posés en retrait\* d'au moins 50 cm de l'acrotère\*.

### **8.2. Dispositions particulières**

8.2.1. Dans le secteur UHc, pour les constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement et implantées à l'alignement\*, en dérogation à la définition de la hauteur, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du trottoir.



8.2.2. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UH-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

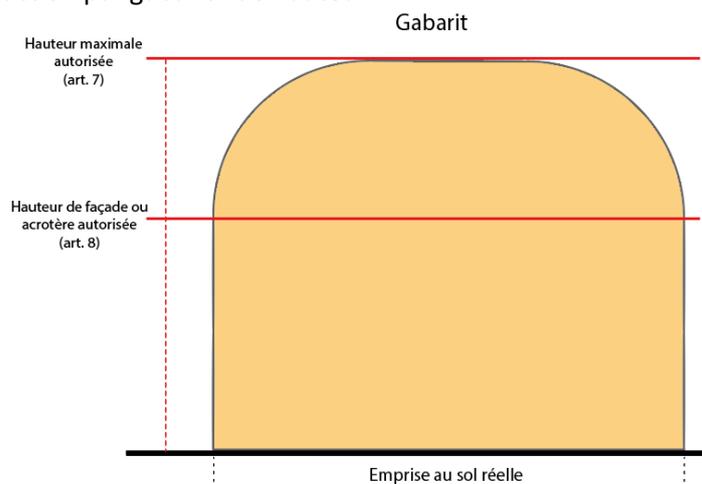
#### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois unités d'habitation devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements\* par trois, arrondi à l'entier supérieur.
- La répartition des logements\* par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

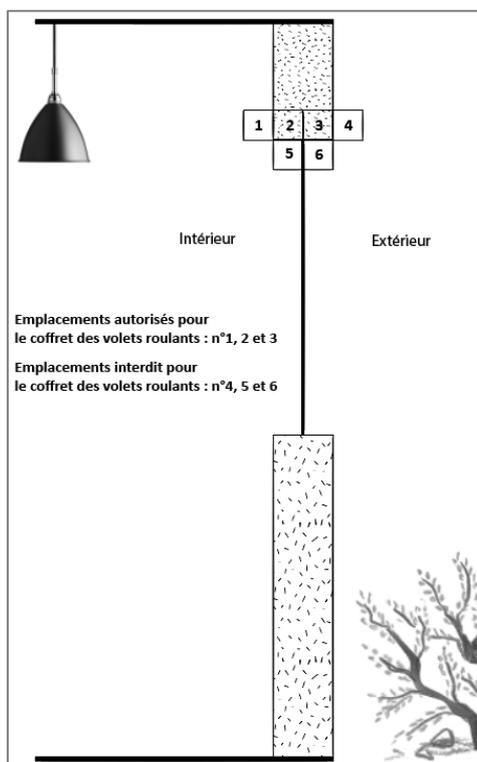
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

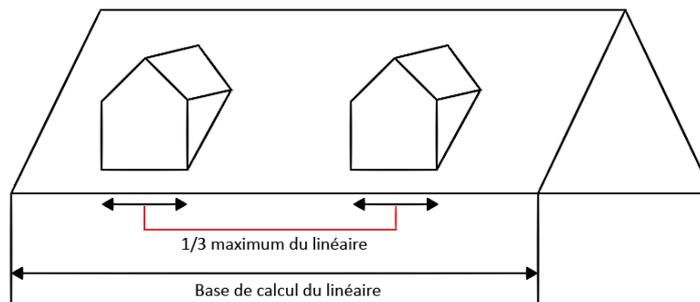
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles en façade\*.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue\* éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

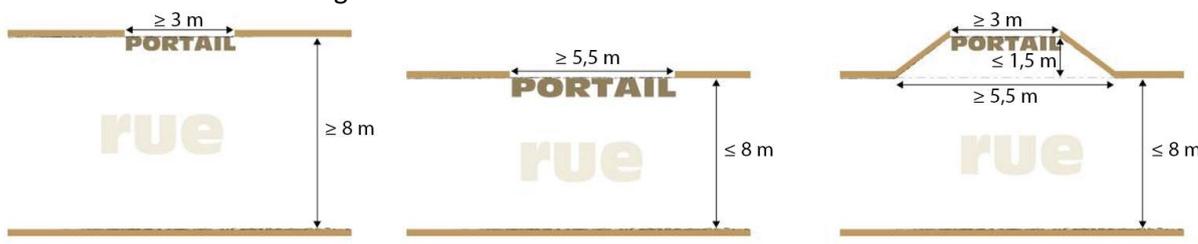
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;

- ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- Si la clôture\* comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
  - Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
    - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
    - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres ;

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UH-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnancement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

#### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

### Article UH-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	$Cep < Cep\ max - 10\ %$

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UH-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Tout arbre d'une circonférence de plus de 125 cm (équivalent à 50 ans), mesurée à 1,5 m au-dessus du sol et situé en dehors de toute bande de constructibilité doit être conservé, sauf justification particulière et démontrée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- 12.1.3. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé et répondant au critère 12.1.2.
- 12.1.4. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé et répondant au critère 12.1.2.
- 12.1.5. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.1.6. Les emplacements de stationnement non couverts ne peuvent être réalisés en espace de pleine-terre\*.

#### 12.2. Espaces libres

- 12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent, sans préjudice des dispositions 7.1.2 et 7.2.1. :

	<b>UH</b>	<b>UHc</b>
<b>Surface non-imperméabilisée</b>	55% de l'unité foncière*	65% de l'unité foncière*
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	45% de l'unité foncière*	55% de l'unité foncière*

### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.1.3. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.1.4. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.5. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.6. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

- 12.5.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UH-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **13.3. Lisières forestières identifiées**

- 13.3.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.3.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UH-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Sans préjudice des dispositions 7.1.2 et 7.2.1. les dispositions suivantes s'imposent :

	<b>UH</b>	<b>UHc</b>
<b>Surface non-imperméabilisée</b>	55% de l'unité foncière*	65% de l'unité foncière*

- 14.1.4. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet

de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.5. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

## **15.1. Dispositions générales**

### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres  et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond  Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation	Pas de norme plafond

	dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
--	--	--

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*

<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\* ou hébergement.

## **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. L'accès\* devra présenter en tout point une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Cette largeur minimale est portée à 8 mètres pour les opérations visant à construire plus de 3 logements\*.
- 16.2.3. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.
- 16.2.4 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de nouveau logement\* ou hébergement.
- 16.2.5. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

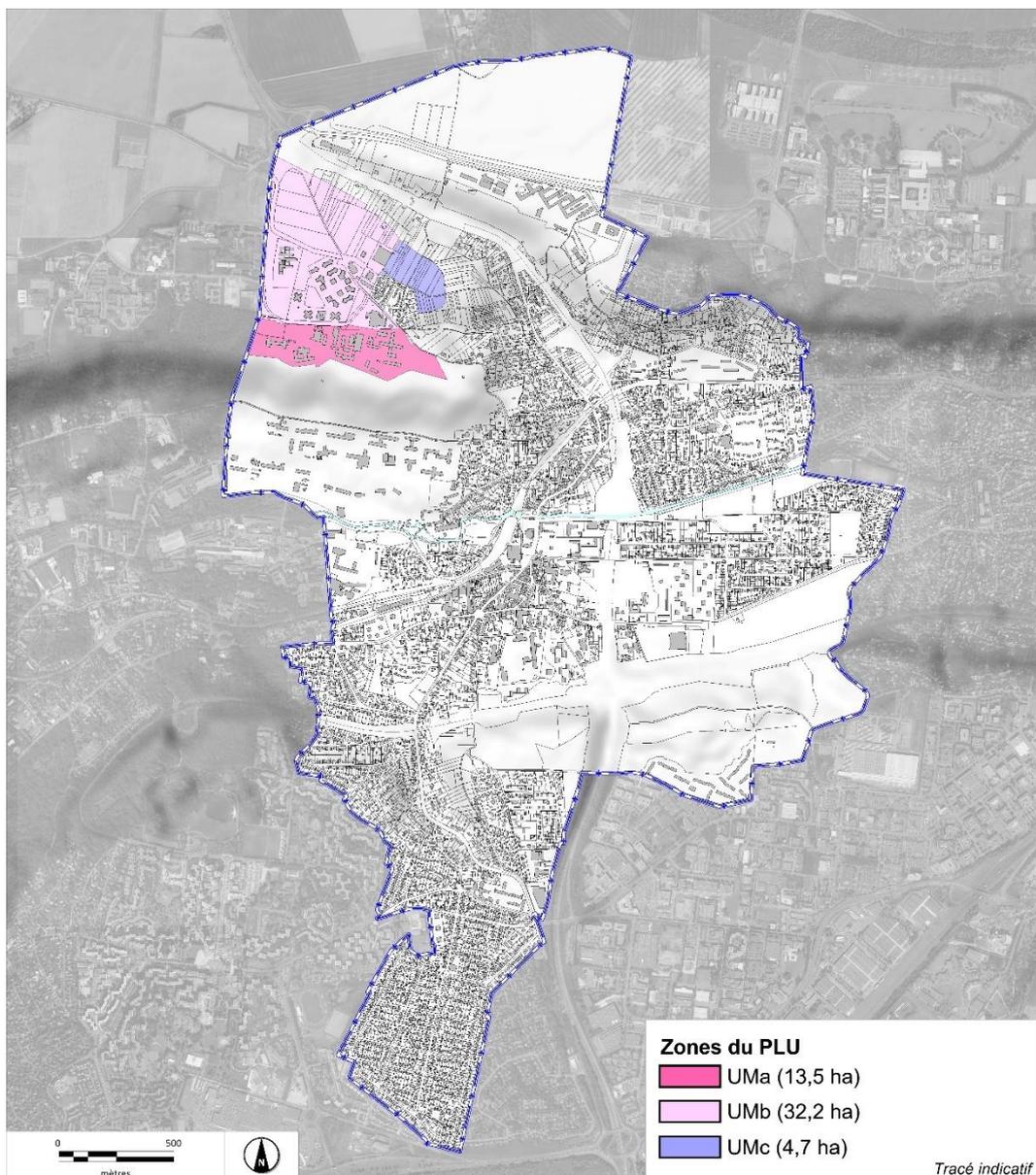
17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UM

La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon. Elle est destinée à accueillir des programmes mixtes comprenant notamment des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques. Elle est composée des secteurs suivants :

- *UMa et UMb : secteurs où la règle de hauteur varie ;*
- *UMc : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés des coteaux et les espaces agricoles. Il est destiné à accueillir essentiellement des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement celles dédiées aux activités sportives et de loisirs.*

Les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UM-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

**En secteur UMc**, en compléments des destinations, usages et affectations des sols et types d'activités précités, sont aussi interdit :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;
- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition.

### Article UM-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

**Tous secteurs :**

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas au-delà de leur unité foncière\*, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;

- ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
- dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale d'unité foncière impactée.
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

**Secteur UMc :**

- Les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail, dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité sportive.
- les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction ou d'une installation dont la destination autorisée dans la zone.

**Article UM-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UM-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou en retrait\* libre.
- 4.1.2. Le long d'une voie sur laquelle est tracé une limite entre la zone UH et une zone UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées de façon à respecter, par rapport à l'alignement\* opposé, une distance ou moins égale à la hauteur de leur façade\* sur voie ( $L \geq H$ ).
- 4.1.3. Des décrochés (retrait\* de façades\* ou parties de façades\*) en emprise ou en élévation, sont recherchés afin de participer à l'animation architecturale de la façade\* et/ou aménager des espaces libres.
- 4.1.4. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

## **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons, débords de toiture\*, modénatures\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.

4.2.2. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie\* par rapport à l'alignement\*.

## **Article UM-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

## **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur toutes limites séparatives\* latérales ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\*, ce dernier doit être au moins égal pour les façades ou parties de façade comportant des vues :

- à la moitié de la hauteur des façades ou parties de façade ayant une hauteur au plus égale à 12 mètres, avec un minimum de 5 mètres ;
- à 6 mètres pour les façades ou parties de façade ayant une hauteur supérieure à 12 mètres ;

La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

En **secteur UMc**, en cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à 5 mètres.

5.1.3. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 3 mètres.

## **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Dès lors que la limite séparative\* du terrain correspond également à une limite entre la zone UM et une zone UH ou UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait\*. Ce retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la façade\* ou partie de façade\* la plus proche de la limite séparative\* ( $L \geq H$ ).

## **Article UM-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

## **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 3 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

6.1.3. En **secteur UMc**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

## **6.2. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf en secteur UMc ;
- pour les ouvrages techniques.

### Article UM-7 : Emprise au sol\* des constructions

Non réglementée.

### Article UM-8 : Hauteur des constructions

#### **Champ d'application**

Pour les établissements d'enseignement supérieur et de recherche, les ouvrages techniques sur toiture ayant hauteur inférieure à 3 mètres (tels que souches de cheminée et de ventilation, enveloppes de cages d'ascenseur, garde-corps, etc.), ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée.

#### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. En **secteurs UMa et UMc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. En **secteur UMb**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public : 25 mètres ;
- pour les constructions à destination d'habitation : 20 mètres, avec un nombre de niveaux limité à R+5 ;
- pour les autres destinations : 24 mètres.

### **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### Article UM-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

#### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la cohérence de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques de l'organisation urbaine dans laquelle s'inscrit le projet.

9.1.2. A l'échelle de la zone, les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements, tout en recherchant des variations dans leur hauteur, le rythme de leurs percements, ainsi que par des décrochés en élévation.

9.1.3. L'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc.), est interdit. Les matériaux en façade\* doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette une bonne tenue dans le temps.

- 9.1.4. Les clôtures\* doivent être conçues, tant dans leur nature, leur hauteur que dans le choix des matériaux utilisés, pour participer à la composition urbaine structurée par les espaces publics qui les entourent.
- 9.1.5. La hauteur des constructions fixée à l'article 10 du présent règlement représente la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre dans chaque secteur.
- 9.1.6. Toutefois, doivent être recherchées des variations de hauteur des constructions afin d'éviter une homogénéité des volumétries des constructions sur un même site.
- 9.1.7. L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades\* dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes. Pour les constructions nouvelles, il s'agit de prévoir une installation harmonieusement intégrée au projet, de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.8. Les ouvrages techniques doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.9. Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction et conçus de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.10. Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade\* à condition que leur dessin participe à la composition générale de la façade\*.

#### **Article UM-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

Sans objet.

#### **Article UM-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article UM-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

##### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

## **12.2. Espaces libres**

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent, sans préjudice de l'article 7 :

<b>Surface non-imperméabilisée</b>	20% de l'unité foncière*
<b>Dont surfaces de pleine terre*</b>	50% des surfaces non-imperméabilisées

## **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

12.2.1. Un arbre est imposé par tranche de 300 m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière\*. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.2.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.2.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.

12.2.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

## **12.3. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UM-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Lisières forestières identifiées**

13.1.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.1.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.1.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.

13.1.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UM-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. Au moins 20% des espaces libres de l'unité foncière\* doivent être traités en surface non imperméabilisée.
- 14.1.3. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.4. la collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures-réservoirs, etc.
- 14.1.5. tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- 14.1.6. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total du quartier ne dépasse pas la valeur de 1,2 L/s/ha.
- 14.1.7. Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives » pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.8. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.9. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UM-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

**15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

**15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.*

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Logement* social</b>	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.

<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Commerces de gros</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 2 chambres	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Industrie</b>	1 place pour 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Equipements sportifs</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place pour 170 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.*

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.*

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour les destinations autre que l'habitation, 50% des places seront intégrées au bâti, couvertes et sécurisées.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b>  <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1 place par logement* jusqu'au T2 et 2 places par logement* à partir du T3 sans être inférieur à 1,5% de la surface de plancher*  1 place par hébergement sans être inférieur à 1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Commerce de gros</b>	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Industrie</b>	1,5m <sup>2</sup> par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Equipements sportifs</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves/étudiants

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'habitation.

#### 15.1.7. Modalités de réalisation des aires de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation : 85 % minimum des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la

construction à destination d'habitation dont une majorité en sous-sol. Pour le cas des résidences étudiantes, la réalisation de la majorité des places de stationnement en sous-sol n'est pas requise. 100% des places de stationnement destinées aux vélos doivent être couvertes.

Pour les constructions à destination de bureau, activités artisanale, commerciale et industrielle : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 100 % des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

Pour les constructions ayant une autre destination : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 85 % minimum des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes édictées, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions.

Les places de stationnement pour les vélos réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction et/ou réalisées en extérieur.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UM-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. La largeur des voies ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une circulation à sens unique et à 5 mètres pour une circulation à double sens.

16.1.5. Toute voie nouvelle doit être conçue pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

## **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

16.2.1. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UM-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.3.2. le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible.

17.3.3. les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture.

**17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

**17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

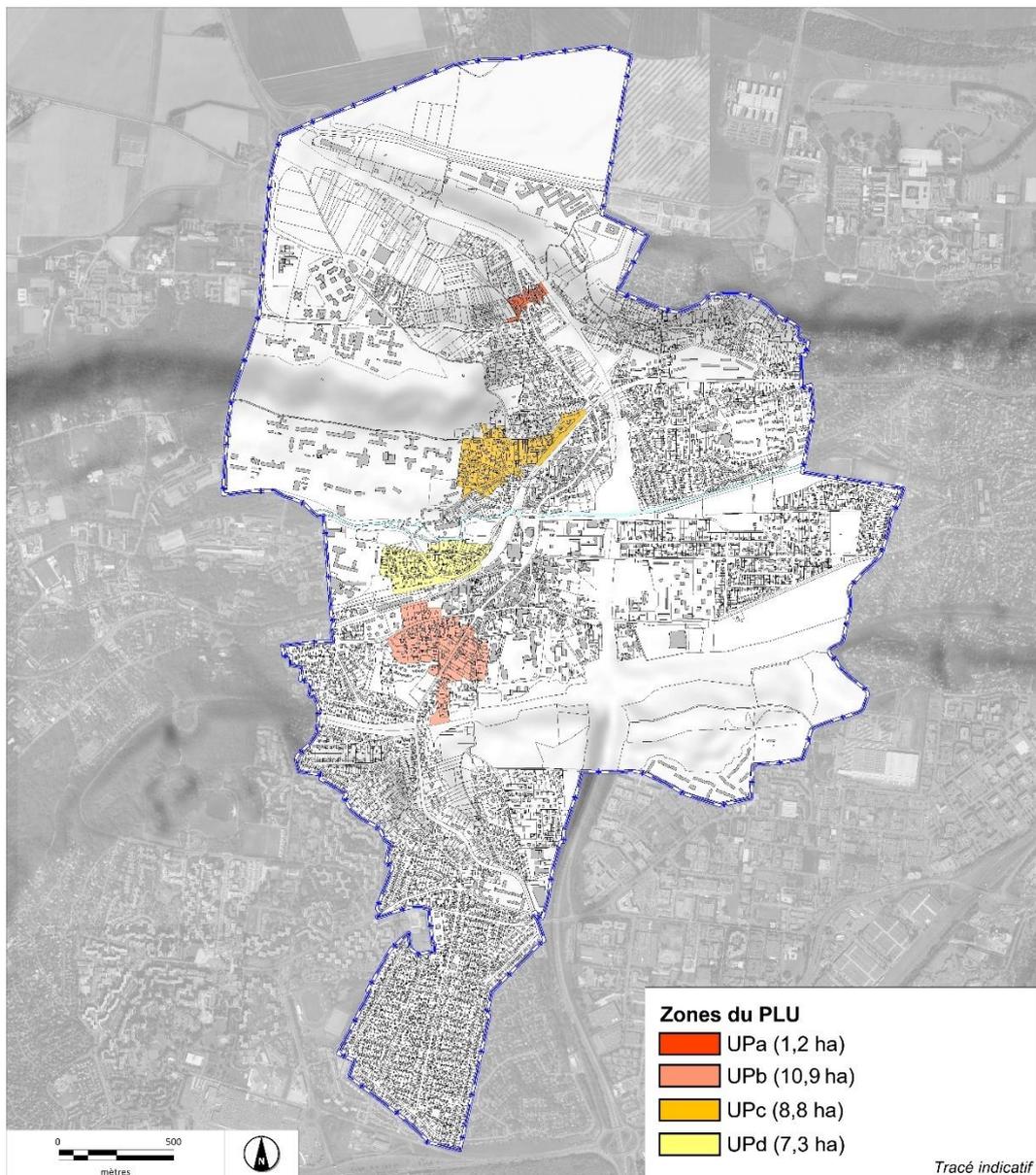
17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UP

La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Ces quartiers se caractérisent par une présence importante de bâti d'intérêt.

- UPa : quartier du fond du Guichet
- UPb : quartier des Hucheries
- UPc : quartier Madagascar
- UPd : quartier du Mail



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UP-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
  - de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* destinée à la vente par bâtiment
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :

- être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
  - 45 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* par bâtiment ;
  - la surface de plancher\* à usage d'habitation devant rester majoritaire.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
    - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
  - La transformation d'une construction annexe\* en habitation n'est autorisée que si après transformation le bâtiment concerné respecte toutes les dispositions du présent règlement.
  - Les installations classées soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
    - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
    - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.
  - Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront

s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UP-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur une même unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UP-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### 4.1. Dispositions générales

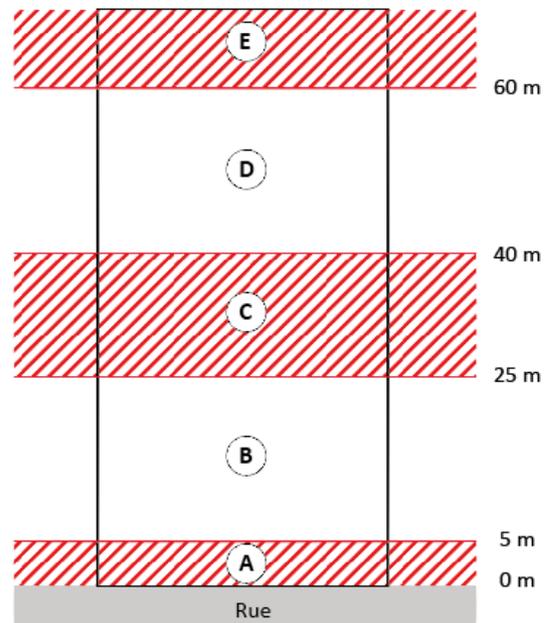
4.1.1. Les dispositions suivantes s'appliquent :

Secteurs	Type d'implantation	
	Constructions principales	Annexes*
<b>UPa</b>	A l'alignement* ou en recul* libre	En recul* de l'alignement*
<b>UPb</b>	En recul* de l'alignement*	En recul* de l'alignement*
<b>UPc/UPd</b>	Bandes de constructibilité	En recul* de l'alignement*

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilité définies à partir des voies définies à l'article 4.1.3. et selon le principe suivant :

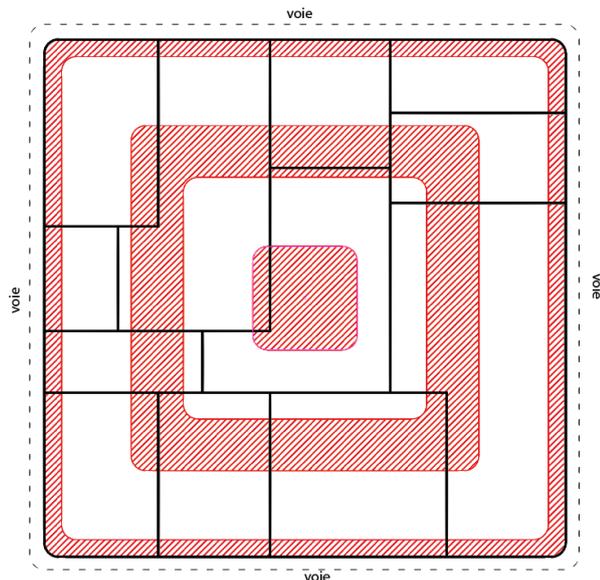
Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées « B » et « D » dans le schéma :

- dans une bande de **5 à 25** mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) ;
- et/ou dans une bande de **40 à 60** mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s).



Les bandes de constructibilité / inconstructibilité sont établies selon la méthode suivante :

- Prise en compte de l'îlot comme référence (sans prise en compte de l'accès\* ou non de la parcelle à la voie) - l'îlot de référence étant délimité par les voies définies au 4.1.2. ;
- La bande inconstructible « A » s'impose en priorité.



- 4.1.3. Les seules voies générant des bandes de constructibilité selon le principe graphique énoncé dans l'article 4.1.2. sont :
- toute voie existante et desservant au moins 15 unités foncières au 28/03/2017 ;
  - ou présentant une largeur au moins égale à 5 m et, pour les voies en impasse, une longueur minimale de 50 m ;
  - les voies créées peuvent ouvrir des bandes de constructibilité si elles présentent une largeur minimale de 8 m. Les impasses doivent, en outre, disposer d'une aire de retournement pompier et une longueur de 75 m.
- 4.1.4. Le recul\* minimal des constructions par rapport à l'alignement\* des chemins piétons et voies cyclables non comprises dans l'emprise d'une autre voie publique est fixé à 5 mètres.
- 4.1.5. **En secteur UPa**, s'il existe sur une parcelle directement limitrophe un édifice présentant un intérêt patrimonial, et repéré comme tel au document graphique, la façade\* sur voie ou emprise publique doit s'implanter dans le prolongement de la façade\* de l'édifice patrimonial. S'il existe plusieurs édifices patrimoniaux, la façade\* sur voie ou emprise publique doit s'implanter dans le prolongement de la façade\* d'au moins un des édifices patrimoniaux.
- 4.1.6. **En secteur UPb**, le recul\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 5 mètres. La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

**Tous secteurs :**

- 4.1.7. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires, des emprises foncières de la RN118.
- 4.1.8. Pour les constructions annexes\*, le recul\* minimal par rapport à l'alignement\* est fixé à 5 mètres.
- 4.1.9. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

**4.2. Dispositions particulières**

**Tous secteurs :**

- 4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les extensions\* sont autorisées dès lors que :
- leur superficie n'excède pas 5% de la surface de l'unité foncière\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>
  - elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement\*.
- 4.2.2. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les surélévations sont autorisées sur l'ensemble de la construction.

**Secteurs UPc et UPd :**

- 4.2.3. Les constructions annexes\* peuvent être implantées à alignement\* lorsqu'elles sont exclusivement destinées au stationnement.

## Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### 5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les dispositions suivantes s'appliquent en limites séparatives\* latérales :

Secteurs	Type d'implantation en limites séparatives* latérales	
	Constructions principales	Annexes*
<b>UPa</b>	Libre	Libre
<b>UPb/UPd</b>	Sur une seule limite ou en retrait*	Libre
<b>UPc</b>	En retrait*	Libre

5.1.2. Les dispositions suivantes s'appliquent en limites séparatives\* de fond de terrain :

Secteurs	Type d'implantation en limites séparatives* de fond	
	Constructions principales	Annexes*
<b>Tous secteurs</b>	En retrait*	Libre

5.1.3. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à :
  - en secteur UPa : la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres,
  - en secteurs UPb, UPc et UPd : la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 5 mètres.
  - en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

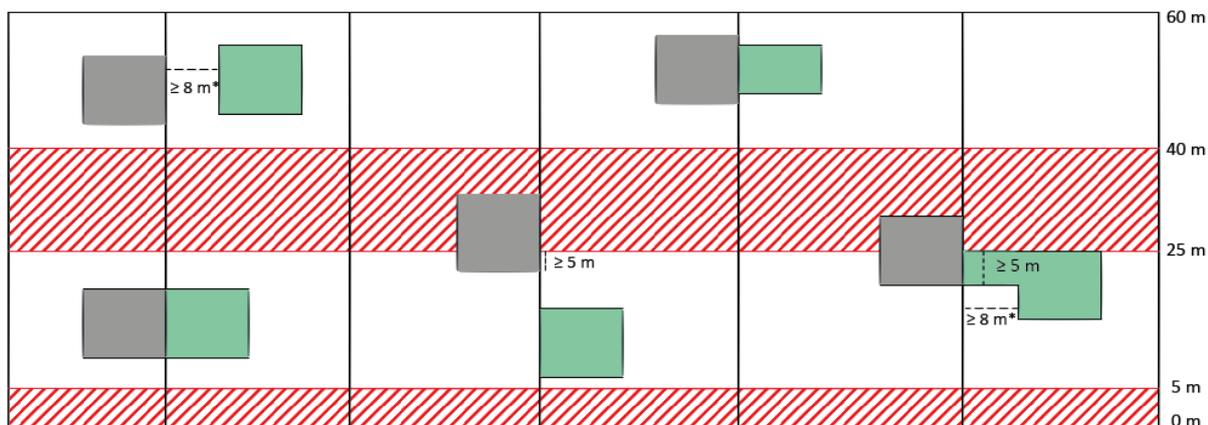
La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

- 5.1.4. Un retrait\* de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative\* est constitutive d'une voie privée ouverte desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.
- 5.1.5. Les constructions annexes\* doivent être implantées en retrait\* d'au moins 1 mètre de toute limite séparative\* constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.
- 5.1.6. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.7. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.
- 5.1.8. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

## 5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Pour les terrains, existants au 06/11/2010, de 10 mètres ou plus de largeur avec une construction voisine implantée en limite séparative\* (hors annexe\*), dans la même bande de constructibilité telle que définie à l'article UH-4 et sur un linéaire supérieur ou égal à 5 mètres :

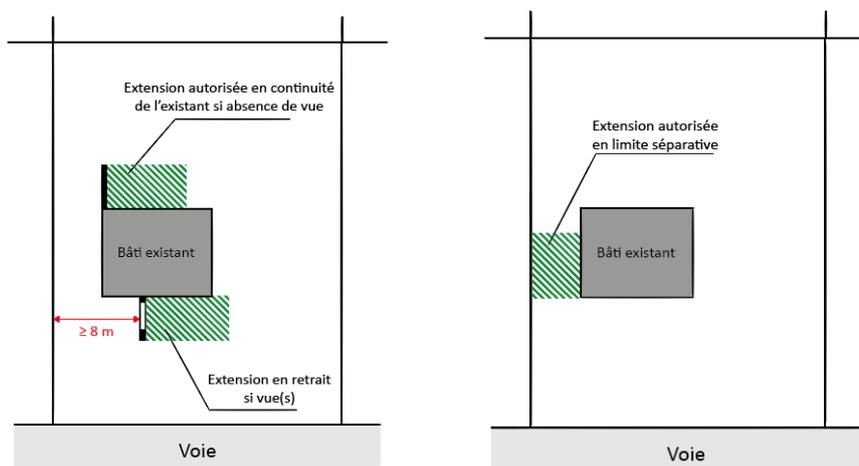
- Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative\*, elle doit être adossée à la construction existante\*, sans en dépasser le gabarit\* en longueur ;
- Au-delà de la partie de construction adossée à la construction voisine, un prolongement en débord est possible s'il est réalisé en retrait\*. Ce retrait\* doit respecter les dispositions générales.



\* ou 2,5 m si absence de vue

5.2.2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



5.2.3. Pour les unités foncières\* existantes au 06/11/2010 et dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives\* de fond de parcelle.

5.2.4. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UP-6 s'appliquent.

### Article UP-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 11 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.3. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* et entre annexes\* est fixée à 3 mètres.

6.1.4. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.

## **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\*, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

## **Article UP-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Emprise au sol* maximale possible
	Règle
UPa	60%
UPb/UPc/UPd	18%

7.1.2. Chaque bâtiment doit avoir une emprise maximale de 200 m<sup>2</sup>.

7.1.3. En sus de l'emprise définie au 7.1.1., les constructions existantes\* au 06/11/2010 peuvent bénéficier d'un supplément de 30 m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière\*, à condition que celle-ci

n'ait pas fait l'objet d'une division parcellaire depuis cette date, nonobstant toute disposition contraire des articles UP-12 et UP-14.

7.1.4. Les bâtiments annexes\* sont limités à une unité par construction principale et à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, à l'exception des dispositions 7.2.2.

## **7.2. Dispositions particulières**

7.2.1. Pour les unités foncières\* existantes au 06/11/2010, et d'une superficie inférieure à 350 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol\* des bâtiments peut être supérieure aux dispositions générales, sans excéder 70 m<sup>2</sup>, nonobstant toute disposition contraire des articles UP-12 et UP-14.

7.2.2. **Dans le secteur UPc**, l'emprise au sol\* des constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement est limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité foncière\*.

7.2.3. **Dans les secteurs UPb, UPc et UPd**, lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol\* maximale des constructions est portée à 22% de la superficie de l'unité foncière\*. En secteur UPa, l'emprise au sol autorisée est portée à 64%.

7.2.4. **Pour les secteurs UPb, UPc et UPd**, lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol\* maximale des constructions est portée à 21% de la superficie de l'unité foncière\*.

7.2.5. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UP-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

## **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. **En secteur UPa**, dans la limite de l'emprise au sol\* autorisée à l'article 7.1.1., les règles suivantes s'appliquent :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres ;
- La hauteur maximale de la façade\* est fixée à 5 mètres ;

8.1.2. **En secteur UPb, UPc et UPd**, dans la limite de l'emprise au sol\* autorisée à l'article 7.1.1., les règles suivantes s'appliquent :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres ;
- La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 7 mètres.

8.1.3. Dans le reste de l'emprise au sol\* autorisée, les règles suivantes s'appliquent :

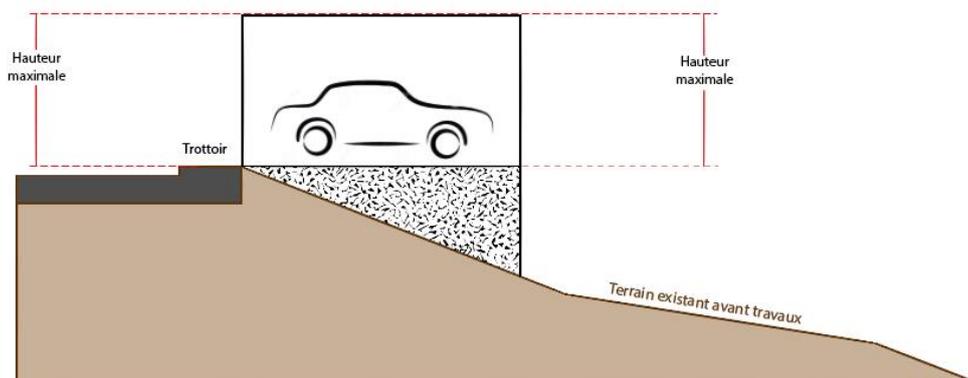
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres ;
- La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 3,5 mètres.

8.1.4. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

8.1.5. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\* et posés en retrait\* d'au moins 50 cm de l'acrotère\*.

## **8.2. Dispositions particulières**

8.2.1. Dans le **secteur UPc**, pour les constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement et implantées à l'alignement\*, en dérogation à la définition de la hauteur, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du trottoir.



8.2.2. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **9.1. Dispositions générales**

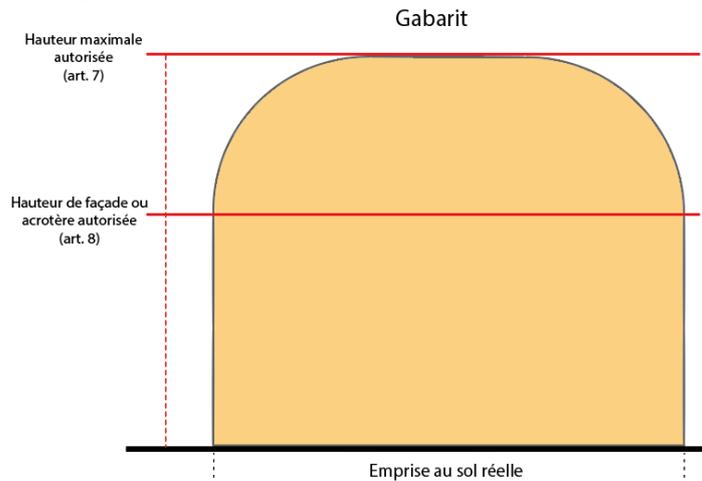
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois unités d'habitation devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements\* par trois, arrondi à l'entier supérieur.

- La répartition des logements\* par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

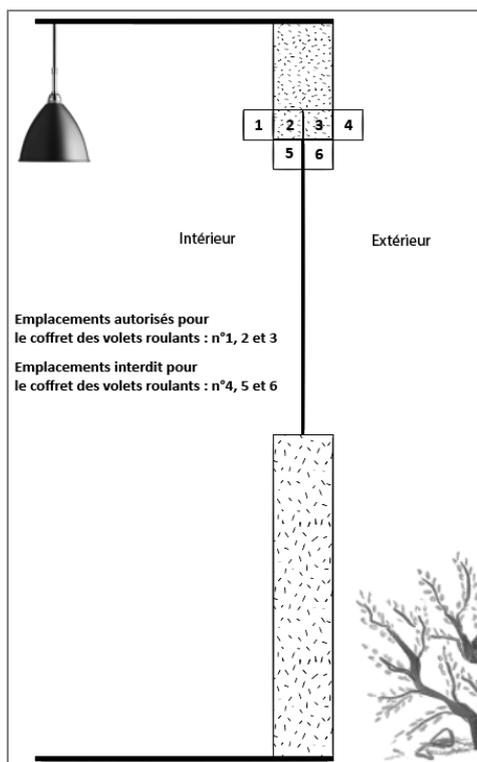
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

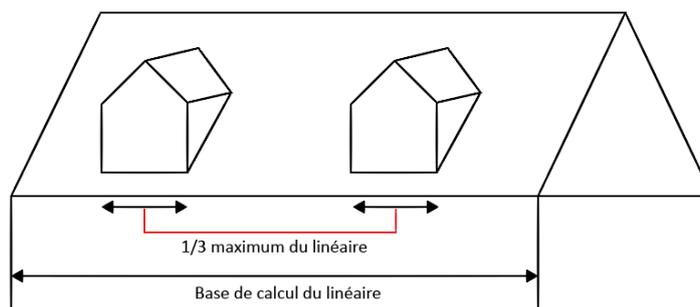
#### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles en façade\*.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue\* éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

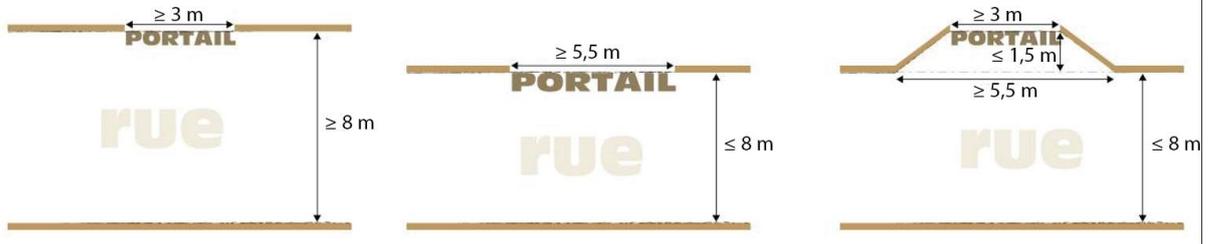
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.Si la clôture\* comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :

- avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
- permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres ;

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

### Article UP-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	$Cep < Cep\ max - 10\ %$

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Tout arbre d'une circonférence de plus de 125 cm (équivalent à 50 ans), mesurée à 1,5 m au-dessus du sol et situé en dehors de toute bande de constructibilité doit être conservé, sauf justification particulière et démontrée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- 12.1.3. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé et répondant au critère 12.1.2.
- 12.1.4. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé et répondant au critère 12.1.2.
- 12.1.5. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.1.6. Les emplacements de stationnement non couverts ne peuvent être réalisés en espace de pleine-terre\*.

## **12.2. Espaces libres**

Les obligations minimales suivantes s'imposent, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1. :

	<b>UPa</b>	<b>UPb / UPc / UPd</b>
<b>Surface non-imperméabilisée</b>	30% de l'unité foncière*	65% de l'unité foncière*
<b>Dont espace vert</b>	25% de l'unité foncière*	60% de l'unité foncière*
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	20% de l'unité foncière*	55% de l'unité foncière*

## **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

## **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

## **Article UP-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

13.3.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.3.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.3.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **13.4. Lisières forestières identifiées**

13.4.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.4.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.4.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.

13.4.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UP-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. Obligations minimales de surface non imperméabilisée, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1. :

Secteurs	Surface non imperméabilisée
UPa	30%
UPb/UPc/UPd	65%

14.1.4. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées. Lorsque les conditions permettent l'infiltration des eaux pluviales (perméabilité supérieure à 10<sup>-6</sup> m/s, nappe non affleurante, soit 1 mètre de profondeur au minimum), aucun rejet au domaine public ne sera accepté.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

## **15.1. Dispositions générales**

### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement*</b></p> <p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond</p>
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation	Pas de norme plafond

	dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
--	---	--

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	il n'est pas fixé de norme
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*

<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UP-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

## **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. L'accès\* devra présenter en tout point une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Cette largeur minimale est portée à 8 mètres pour les opérations visant à construire plus de 3 logements\*.
- 16.2.3. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.
- 16.2.4 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.
- 16.2.5. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UP-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

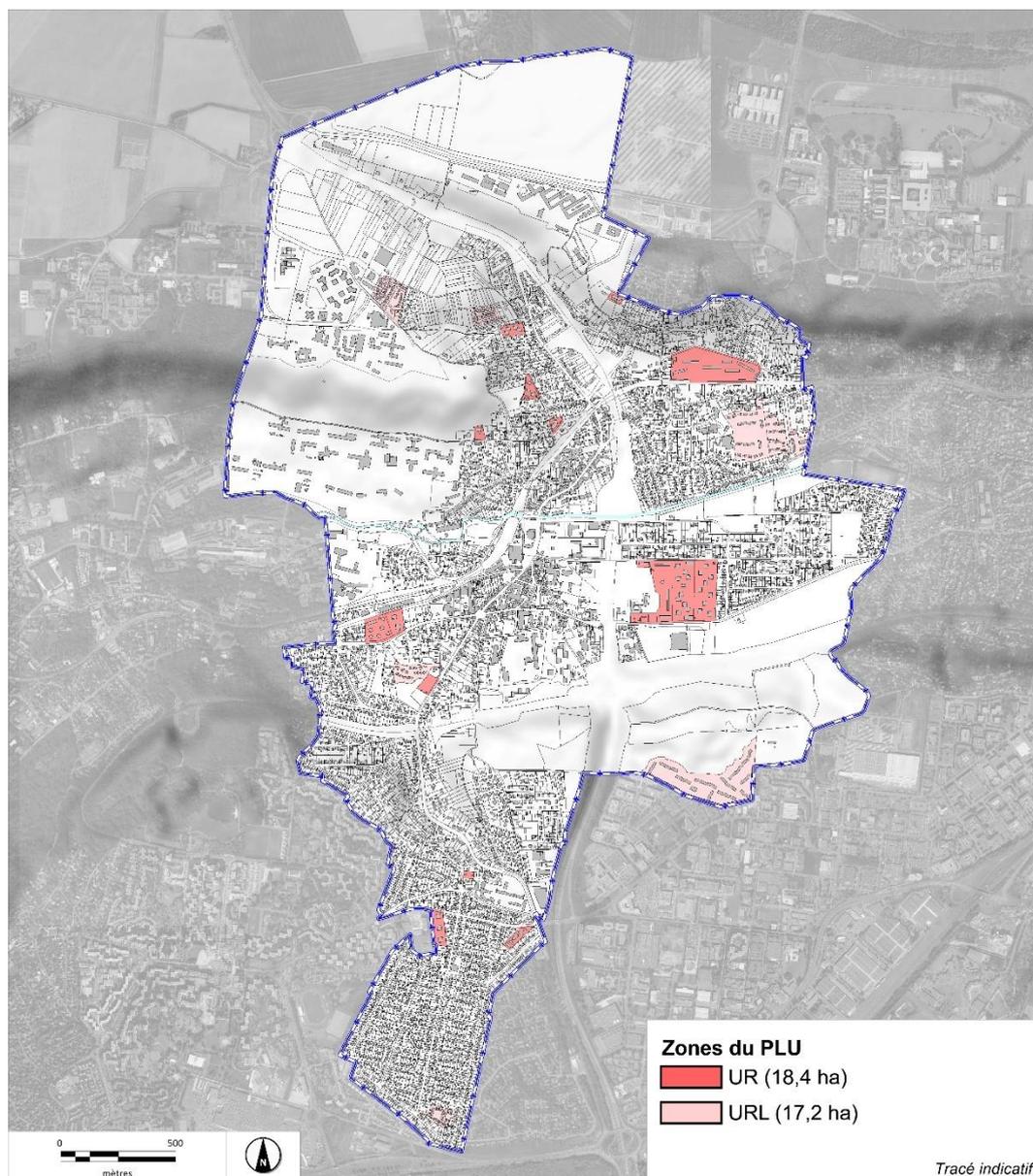
17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UR

La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UR-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UR-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
  - de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bâtiment.
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;

- créer une surface de plancher\* inférieure ou égale à 10% à la surface de plancher\* totale du bâtiment en secteur UR1 et 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bâtiment dans le reste de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- La transformation d'une construction annexe\* en habitation n'est autorisée que si après transformation le bâtiment concerné respecte toutes les dispositions du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.
- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et

remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UR-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur une même unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
- 3.2. En **secteur URa**, les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UR-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul\* au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 5 mètres.
- 4.1.2. En **secteur URL**, les constructions doivent conserver l'implantation existante à la date du 06/11/2010.
- 4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires.
- 4.1.4. Pour les constructions annexes\*, le recul\* minimal des constructions par rapport à l'alignement\* est au moins égal au recul\* de la construction principales avec un minimum de 5 mètres.
- 4.1.5. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

## **4.2. Dispositions particulières**

- 4.2.1. A l'exception du **secteur URL**, pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UR-4, les surélévations et extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.
- 4.2.2. A l'exception du **secteur URL**, les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes\* (aménagement d'entrée, auvents\*, etc.) s'implantent à l'alignement\* ou en recul\* de 1 mètre minimum.

## **Article UR-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

## **5.1. Dispositions générales**

### **Zone UR, à l'exception du secteur URL :**

5.1.1. les constructions doivent être implantées en respectant les conditions suivantes :

- En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas d'extensions\* ou de surélévations, le retrait\* existant doit être au minimum conservé.

La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

- 5.1.2. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.
- 5.1.3. Les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes\* (aménagement d'entrée, auvents\*, etc.) s'implantent en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres.

5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

**Secteur URL :**

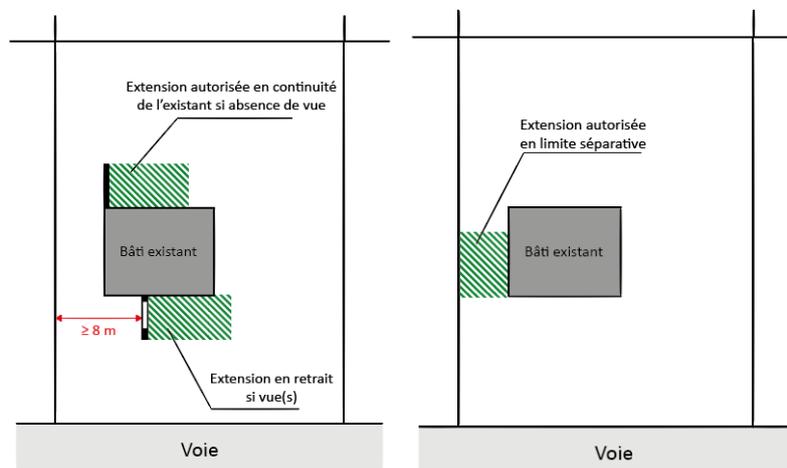
5.1.5. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* latérales ou en retrait\*.

5.1.6. A l'exception des constructions annexes\*, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* de fond de terrain.

5.1.7. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.



5.1.8. Un retrait\* de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative\* est constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.1.9. Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

5.1.10. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.11. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.

**5.2. Dispositions particulières**

**Secteur URL :**

- 5.2.1. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit\* ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.
- 5.2.2. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que :
- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
  - si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.

**Ensemble de la zone :**

- 5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UR-6 s'appliquent.

**Article UR-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

**6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.
- 6.1.3. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).

**6.2. Dispositions particulières**

**Zone UR, à l'exception du secteur URL :**

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - entre deux constructions annexes\* ;
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\*, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;

- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

## **Article UR-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.2. Dispositions générales**

7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions est limitée à l'emprise au sol\* existante à la date du 06/11/2010 augmentée de 10%.

7.1.2. **En secteur UR1**, l'emprise au sol\* des constructions principales et des annexes\*, est limitée à l'emprise au sol\* existante à la date du 06/11/2010 augmentée de 20 m<sup>2</sup> par logement\*.

### **7.2. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UR-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante\* à la date du 06/11/2010. Toutefois, la création de toiture avec combles est admise sur les immeubles en toiture-terrasse. Dans ce cas, la hauteur maximale indiquée est augmentée de 3 mètres.

8.1.2. Les règles suivantes s'appliquent **en secteur UR1** :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante\* à la date du 06/11/2010
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée 3,5 mètres
- La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres

8.1.3. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

**8.2. Dispositions particulières**

Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Article UR-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

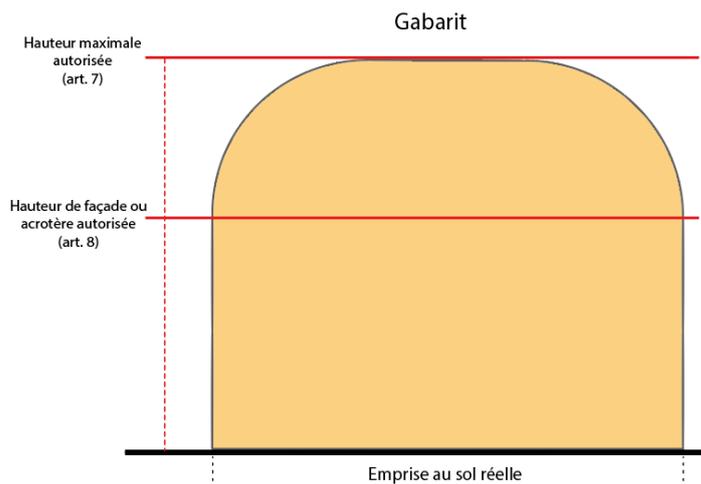
**9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois unités d'habitation devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements\* par trois, arrondi à l'entier supérieur.
- La répartition des logements\* par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

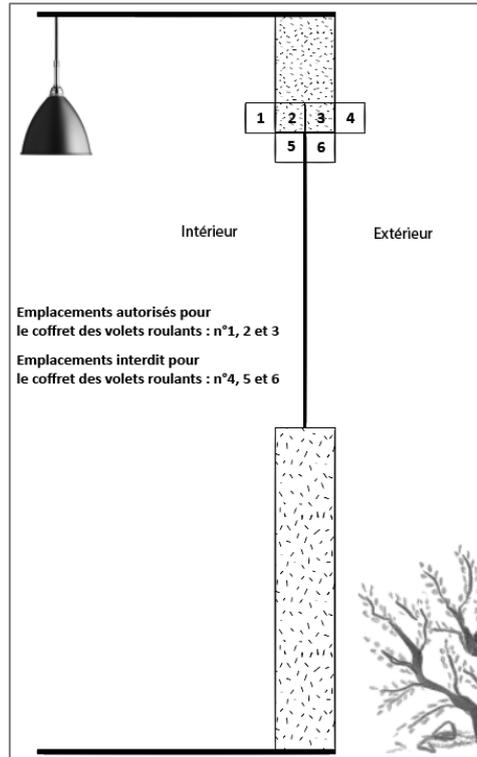
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

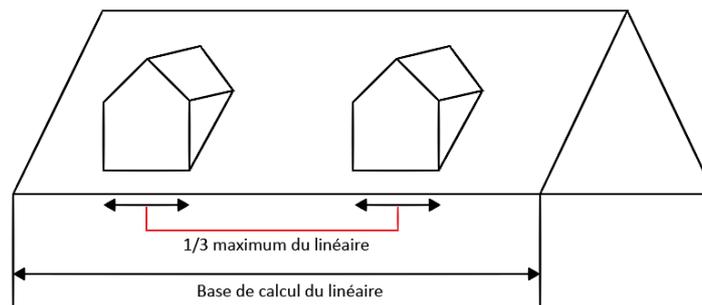
#### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles en façade\*.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue\* éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

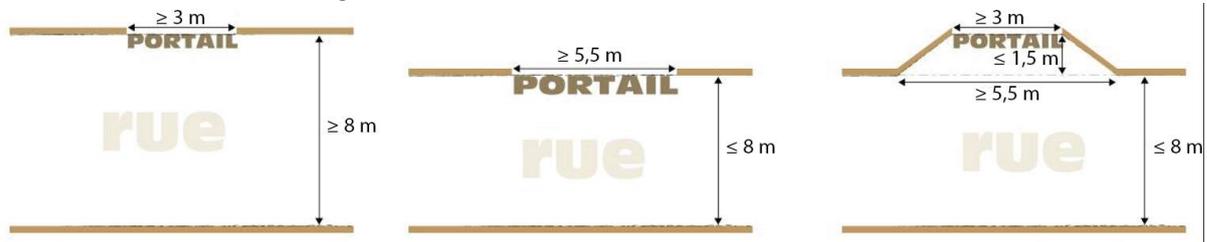
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.Si la clôture\* comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :

- avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
- permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres ;

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UR-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnancement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

### Article UR-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UR-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

#### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent :

<b>Surface non-imperméabilisée</b>	70% de l'unité foncière*
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	55% de l'unité foncière*

#### 12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article UR-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

#### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **13.3. Lisières forestières identifiées**

- 13.3.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.3.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UR-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Au moins 70% des espaces libres doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- 14.1.5. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UR-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

**15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

**15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement*</b></p> <p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*, dans la limite de 2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*, dans la limite de 1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une	Pas de norme plafond

	gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
--	--	--

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	il n'est pas fixé de norme.
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de

<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
--	--

#### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UR-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,5 m si cela est nécessaire :
- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
  - ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.
- 16.1.6. La largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.7. En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,5 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).
- 16.1.8. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. L'accès\* devra présenter en tout point une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Cette largeur minimale est portée à 8 mètres pour les opérations visant à construire plus de 3 logements\*.

16.2.3. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.4 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.5. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UR-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

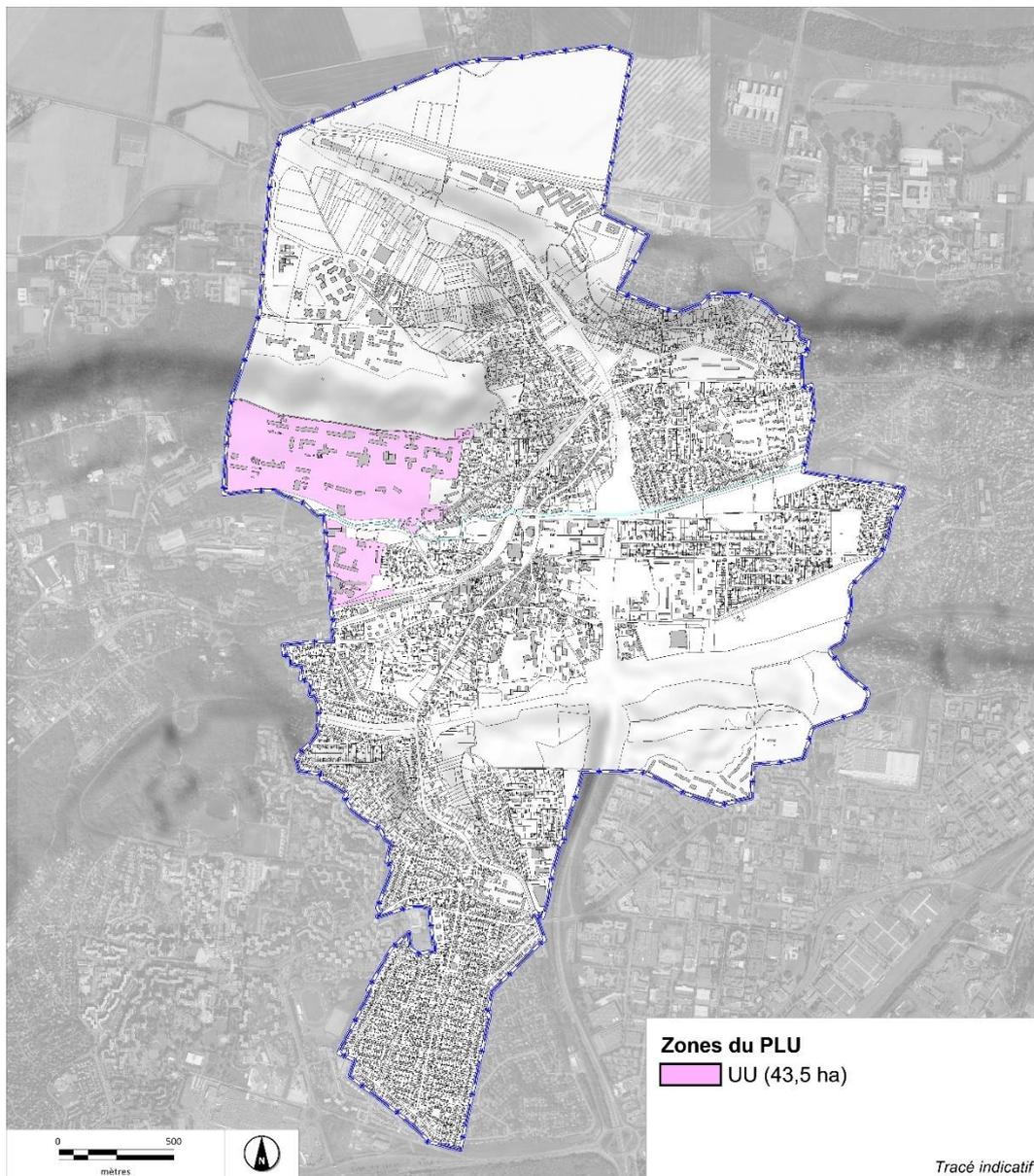
Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

**17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UU

Il s'agit de l'Université Paris-Saclay, site constitué en grande partie du site classé du domaine de Launay.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UU-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\* ;
  - ou être constituées exclusivement de construction à destination d'hébergement ;
  - comporter moins de 20% d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;

- limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.
- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article UU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en recul\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires.

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.2. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UU4, les surélévations et extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.

## **Article UU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* celui-ci doit être au moins égal à 8 mètres.
- 5.1.3. Les annexes\* implantées en retrait\* respecteront une distance de retrait\* au moins égale à 2 mètres.
- 5.2.4. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche.

Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.

- 5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

### **5.2. Dispositions Particulières**

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de zone, les constructions doivent s'implanter en retrait\* d'au moins 10 mètres.

## **Article UU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes\* ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\* au 06/11/2010, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

## **Article UU-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière\*.

## **Article UU-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article UU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

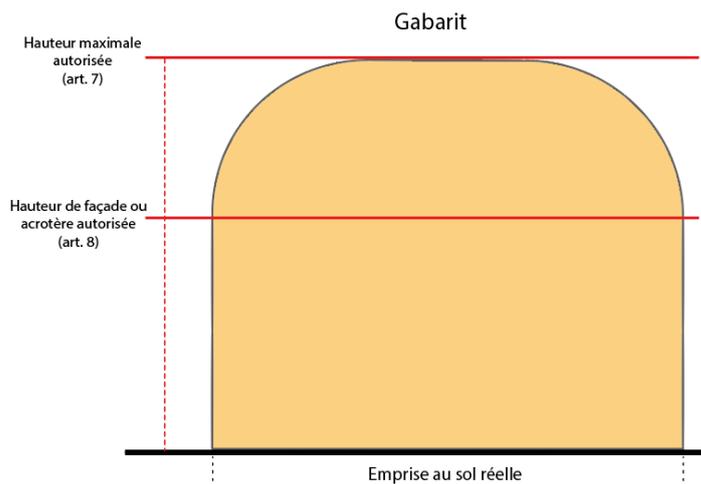
### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

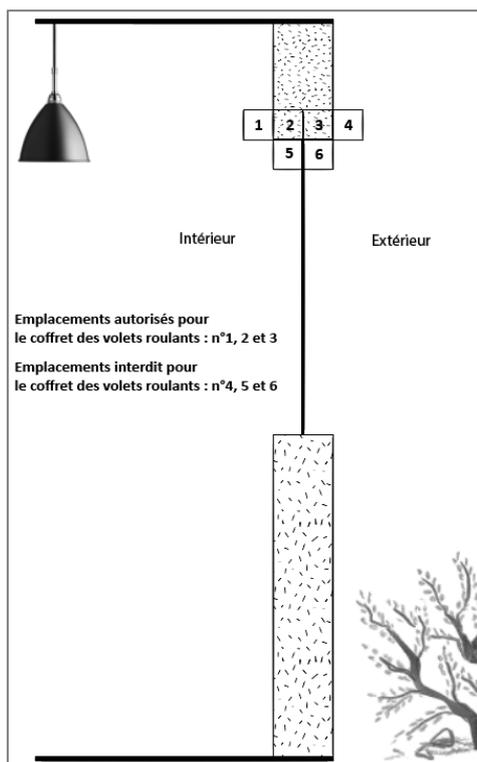
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

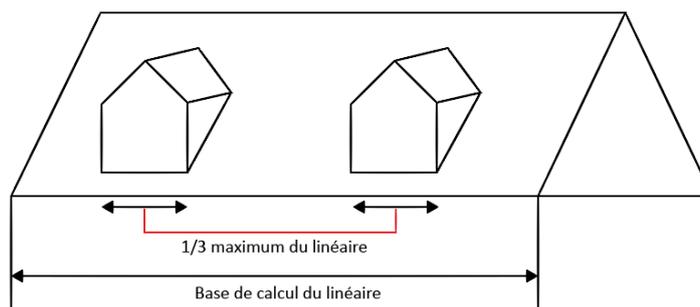
#### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

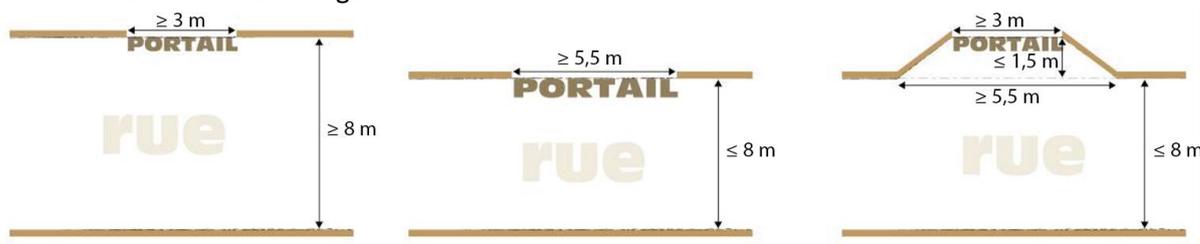
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue à une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
  - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
  - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article UU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions neuves et pour les extensions\* ou surélévations soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %

<p><b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.</p>	<p>Cep &lt; Cep max – 10 %</p>
---	--------------------------------

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article UU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

##### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent :

<p><b>Surface non-imperméabilisée</b></p>	<p>40% de l'unité foncière*</p>
<p><b>Dont espace de pleine terre*</b></p>	<p>30% de l'unité foncière*</p>

##### 12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.

12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article UU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit de zones naturelles.

#### **Article UU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

##### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière\* doivent être traités en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

**15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

**15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
	1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond

<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

<b>Destination de la construction</b>	<b>Norme Plancher (minimum)</b>
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*

<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Equipements sportifs</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

## **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.
- 16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.
- 16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

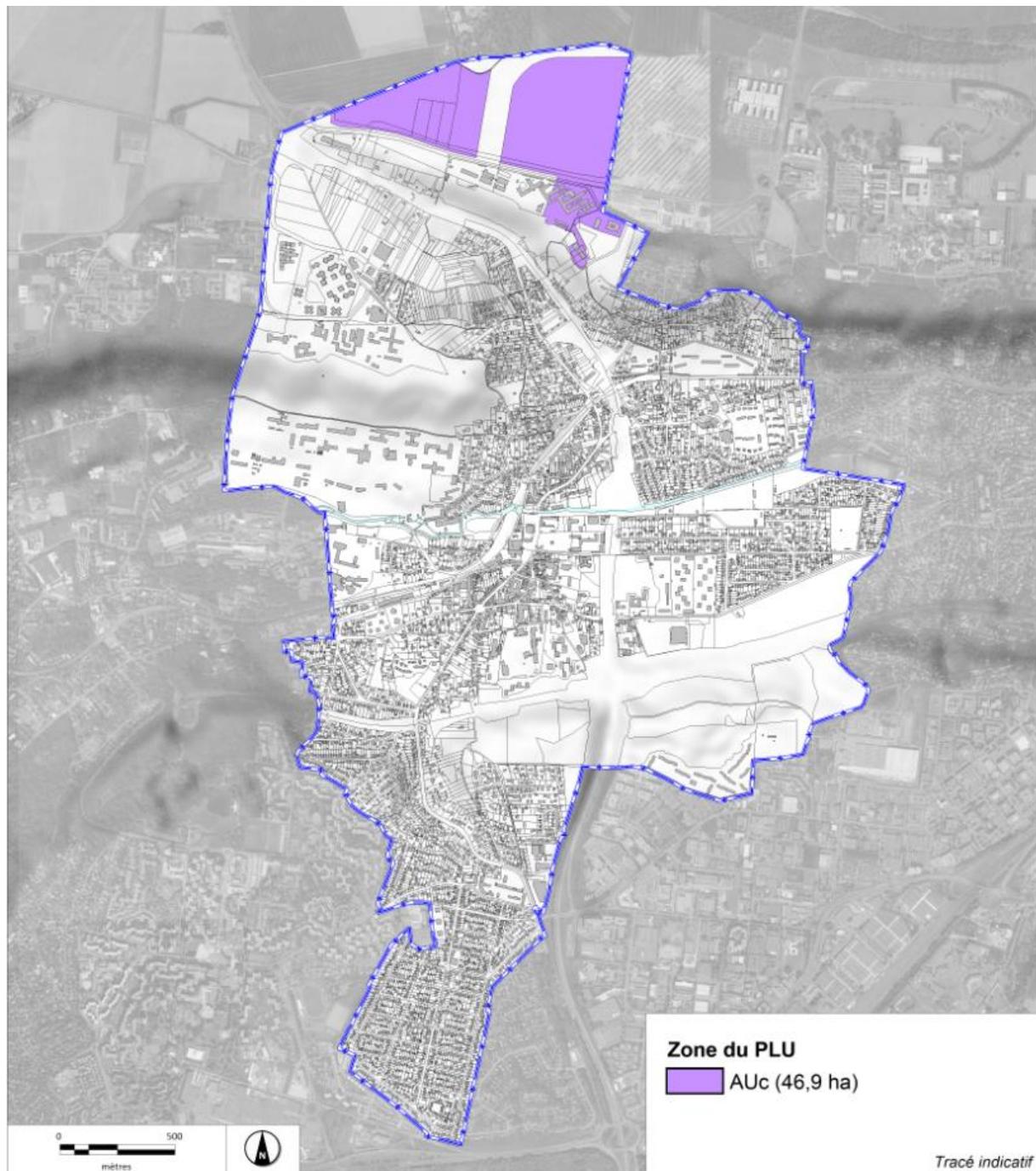
17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\*, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

# 3. Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

---

## ZONE AUC

La zone AUC correspond à la zone d'urbanisation future dite « de Corbeville »



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **Article AUC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

### **Article AUC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions non interdites, ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ci-après ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas au-delà de leur unité foncière\*, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- l'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, au sein des espaces prévus à cet effet.

### **Article AUC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Les dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article AUC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

#### **Article AUC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à 5 mètres .

#### **Article AUC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article AUC-7 : Emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

## **Article AUC-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à l'aplomb depuis les cotes de l'espace public projeté contigu au lot jusqu'en tout point de la construction, hors acrotère lorsque celui-ci est d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 mètre. Les ouvrages techniques sont compris dans la hauteur maximale autorisée, à l'exclusion de ceux ayant une emprise inférieure à 20 % de l'emprise au sol de la construction et une hauteur inférieure à 2 mètres, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les édicules techniques, les gardes corps, etc.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

8.2.1. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de la construction peut être majorée de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article AUC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

#### 9.1.3. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade\*.

#### 9.1.4. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction. Cependant, lorsqu'ils dépassent la hauteur maximale autorisée à l'article 8, leur aspect doit faire l'objet d'une attention particulière pour favoriser leur intégration paysagère.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les toitures peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture, à l'exception des toitures terrasses ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel, à l'exception des toitures terrasses ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures terrasses.

#### 9.1.5. Eléments techniques :

- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.6. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
- d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- Si la clôture\* comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
  - La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
  - Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
  - Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

#### Article AUC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré

Sans objet.

#### Article AUC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

##### 11.1. Dispositions générales

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, au sens de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif à la réglementation thermique 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$Bbio^* < Bbio^* \text{ max} - 30 \%$

Pour les autres projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio}^* < B_{bio}^* \text{ max} - 20 \%$

\*Référence RT 2012

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article AUC-12: Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

##### **12.1 Coefficient de biotope**

Définition du coefficient de biotope : le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante :  
 $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de l'unité foncière}$ .

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière :  
 $\text{surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

Type de surface	Description	Valeur écologique
<b>Surface imperméable</b>	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation	<b>0</b>
<b>Surface semi-perméable</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation	<b>0,2</b>
<b>Surface semi-ouverte</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation – ex des dalles gazon	<b>0,3</b>
<b>Espace vert en pleine terre</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore	<b>1</b>

<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation extensive, épaisseur de terre végétale comprise entre 3 et 15 cm	<b>0,2</b> (+0.1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation semi-intensive : épaisseur de terre végétale entre 15 et 30 cm, végétalisation par graminées et vivaces	<b>0,4</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 30 à 50 cm, végétalisation par graminées, vivaces et arbustes	<b>0,6</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 50 à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	<b>0,65</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	<b>0,7</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Verdissement vertical</b>	Végétalisation des murs aveugles en hydroponie jusqu'à 10 m	<b>0,2</b>
<b>Verdissement vertical</b>	Végétalisation des murs aveugles à l'aide de plantes grimpantes jusqu'à 10 m	<b>0,4</b>

\*(exemples : toitures végétalisées à RDC surplombées par d'autres bâtiments, toitures végétalisées en continuité écologique avec le sol permettant le déplacement de la faune du sol (micro-organismes, vers, insectes, etc.), etc.)

12.1.1. Le coefficient de biotope minimal est fixé à :

<b>Destination</b>	
Habitation	0,3
Commerce et activités de service	0,2
Equipement d'intérêt collectif et services publics	0,1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	0,4

## **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté. Si l'unité foncière ne dispose d'aucun espace de pleine-terre, la plantation se fera dans une fosse d'un volume de 9 m<sup>3</sup> au minimum.
- 12.3.2. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.3. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

## **Article AUC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Les alignements\* d'arbres protégés**

- 13.1.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.1.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **13.4. Lisières forestières identifiées**

- 13.4.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.4.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.4.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.4.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article AUC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

- 14.1.2. La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures-réservoirs, etc.
- 14.1.3. tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- 14.1.4. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.
- En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :
- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Évaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
  - Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).
- 14.1.5. Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives » pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.6. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.7. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article AUC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

## **15.1. Dispositions générales**

### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
Largeur : 2,25 mètres  
Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2 mètres  
Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules électriques**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	1,2 place par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 4 chambres	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Centre de congrès et d'exposition</b> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

2,5% des places de stationnement doivent être adaptés aux véhicules deux roues motorisés.

#### 15.1.5. Exigences pour la réalisation de place de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> sous-sol, ou à défaut en extérieur sur la parcelle. La création de places au 1<sup>er</sup> sous-sol est subordonnée à la réalisation d'un accès adapté. Les places ainsi créées resteront minoritaires.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

#### 15.1.6. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction (à partir de 3 logements\* pour l'habitation), il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 m<sup>2</sup> par logement de type T1</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement de type T2</li> <li>• 2 m<sup>2</sup> par logement de type T3 et plus</li> </ul>
<b>Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées</b>	1 place par lit, sans être inférieure à 1 m <sup>2</sup> /place.
<b>Bureaux</b>	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Etablissements d'enseignement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecoles élémentaires</li> <li>• Collèges / lycées</li> <li>• Universités et autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 10 élèves</li> <li>• 1 place pour 5 élèves</li> <li>• 1 place pour 5 étudiants</li> </ul>
<b>Autres destinations</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

	Pour les activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements d'intérêt collectif : a minima une place pour dix employés ainsi que des places pour les visiteurs.
--	---

Les locaux poussettes seront adaptés au projet au cas par cas.

### **15.1.7. Modalités de réalisation des aires de stationnement et mutualisation**

Pour les constructions à destination de bureau, activités artisanale, commerciale et industrielle ainsi que celles à destination d'habitation : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 100 % des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

Pour les constructions ayant une autre destination : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. Les places non intégrées à la construction devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes édictées, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions. Il en va de même pour lorsqu'une opération de construction comporte plusieurs destinations.

Au titre de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Les places de stationnement pour les vélos réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction et/ou réalisées en extérieur. Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article AUC-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres de profondeur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. La largeur des voies ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une circulation à sens unique et à 5 mètres pour une circulation à double sens.
- 16.1.5. Toute voie nouvelle doit être conçue pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### **Article AUC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **17.1. Alimentation en Eau potable**

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

- 17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- 17.3.2. Le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible.
- 17.3.3. Les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture.
- 17.3.4. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Évaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
- Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

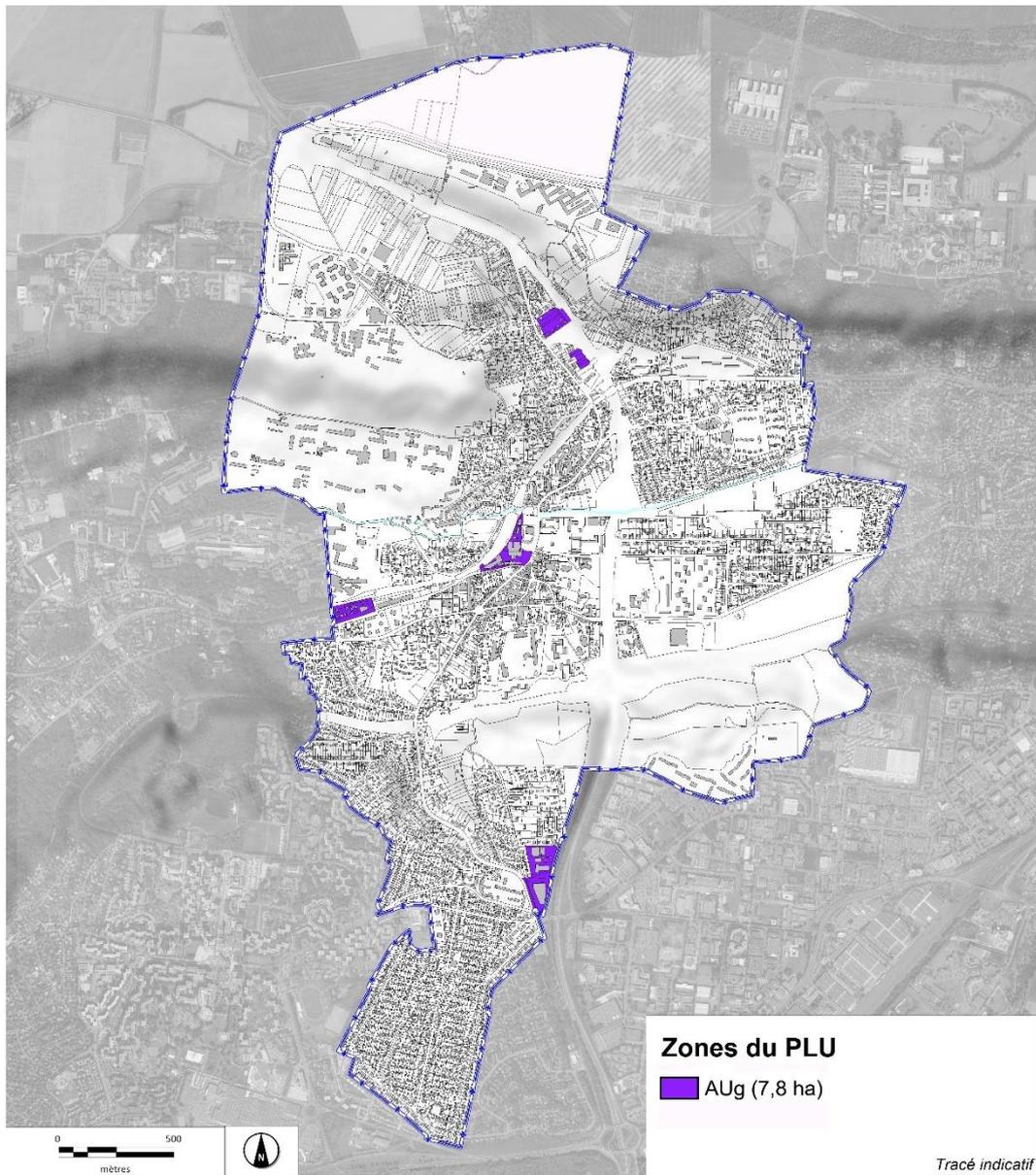
*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de

communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE AUg

*Il s'agit des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour et le long du boulevard Dubreuil. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article AUG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article AUG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre d'une opération cohérente d'ensemble ou lorsqu'il s'agit d'une extension\* de construction existante\* dont l'emprise au sol\* n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière\*.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.

### **Article AUG-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur une même unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
- 3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :
  - Artisanat et commerces de détail
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 3.3. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule

la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article AUg-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

##### 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement\* strict ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour le 1<sup>er</sup> niveau (R+1) : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre.

##### 4.1.2. Les constructions (y compris les parties enterrées) doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

##### 4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

#### **4.2. Dispositions particulières**

- 4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UG-4, les surélévations et extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.
- 4.2.2. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons, débords de toiture\*, modénatures\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.
- 4.2.3. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie\* par rapport à l'alignement\*.

#### **Article AUG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

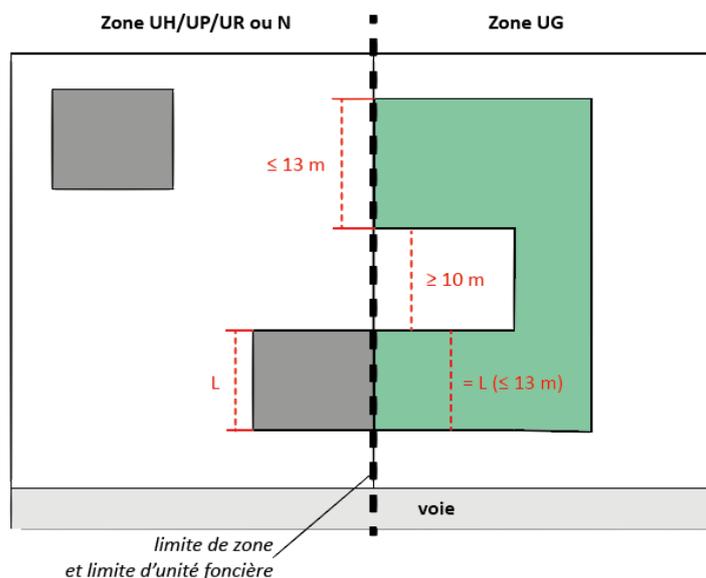
##### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* :
- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
  - en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.
- La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.
- 5.1.3. Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* avec un minimum de 1 mètres, si leur hauteur reste inférieure ou égale à 3,5 mètres.
- 5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local

destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

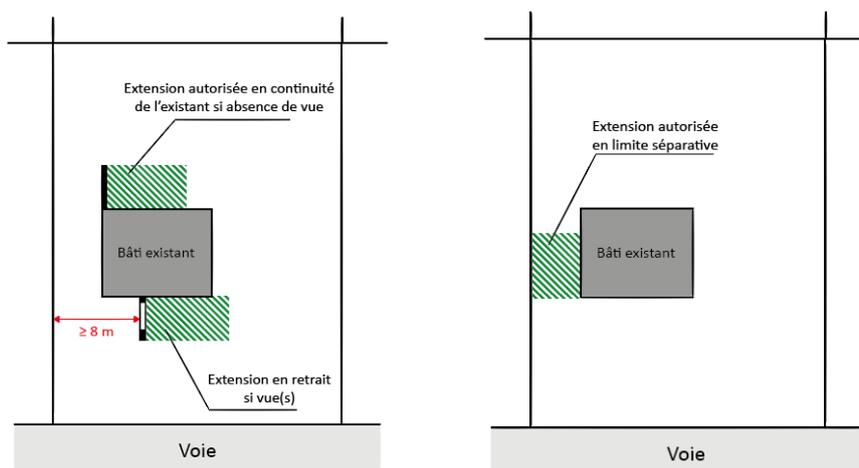
## 5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N, les façades\* en limite séparative\* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.



- 5.2.2. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N et qu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\*.
- 5.2.3. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* de fond de parcelle sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit\* ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.
- 5.2.4. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que :
- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
  - si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée ;

Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.



5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UH6 s'appliquent.

### Article AUg-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

#### 6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 3 mètres.

6.1.3. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vue\*(s).

#### 6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes\* ;

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\* au 06/11/2010, à condition de ne pas créer de nouvelles vues\* à moins de 8 mètres de la façade\* en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes\* au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

### **Article AUG-7 : Emprise au sol\* des constructions**

#### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

#### **7.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder :

<b>Superficie de l'unité foncière*</b>	<b>Emprise au sol* maximale autorisée</b>
	<b>AUG</b>
< 600 m <sup>2</sup>	30%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	50%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	80%

### **Article AUG-8 : Hauteur des constructions**

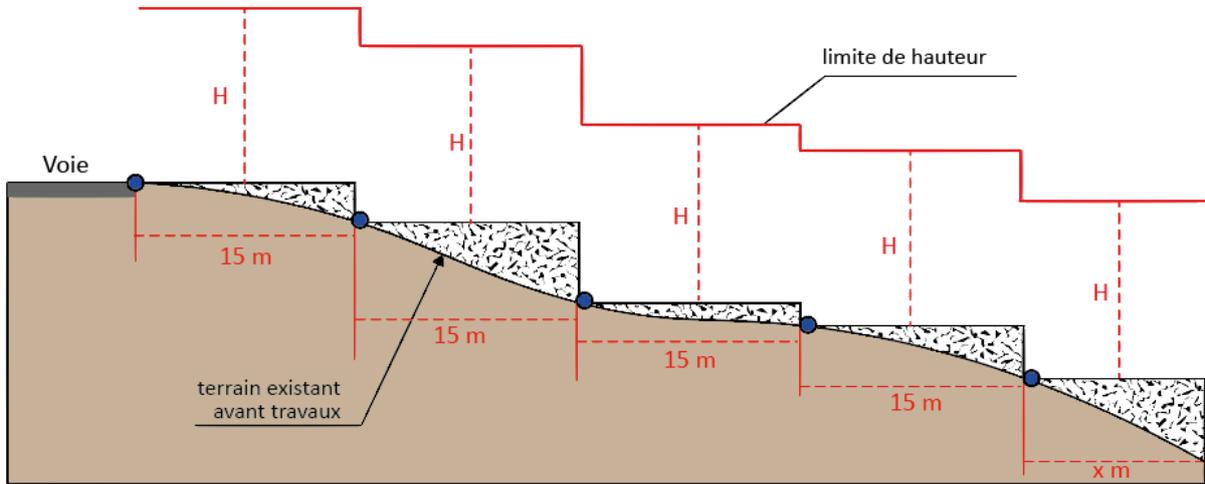
#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

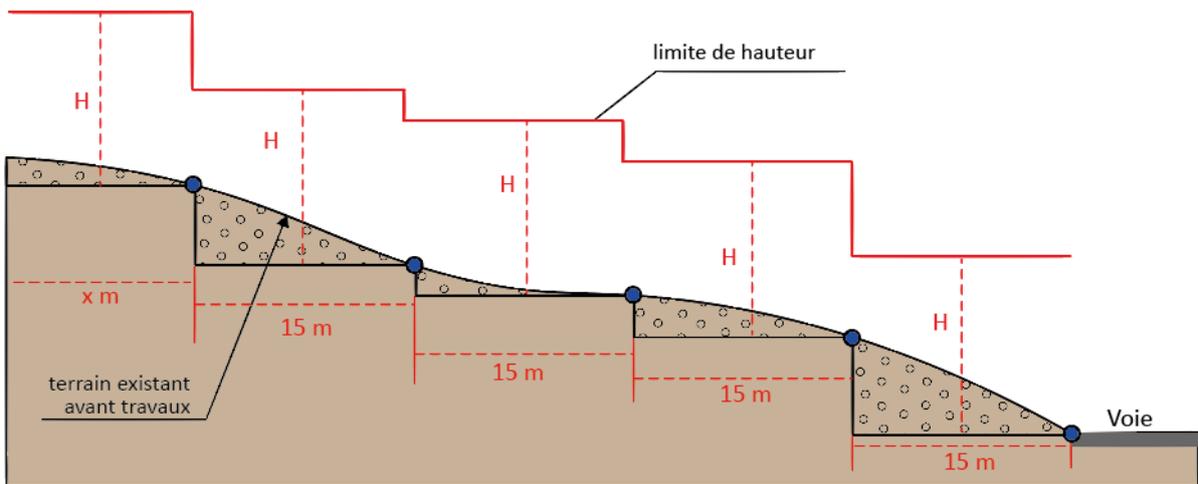
- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1<sup>er</sup> plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant\* avant travaux pour les plateaux de

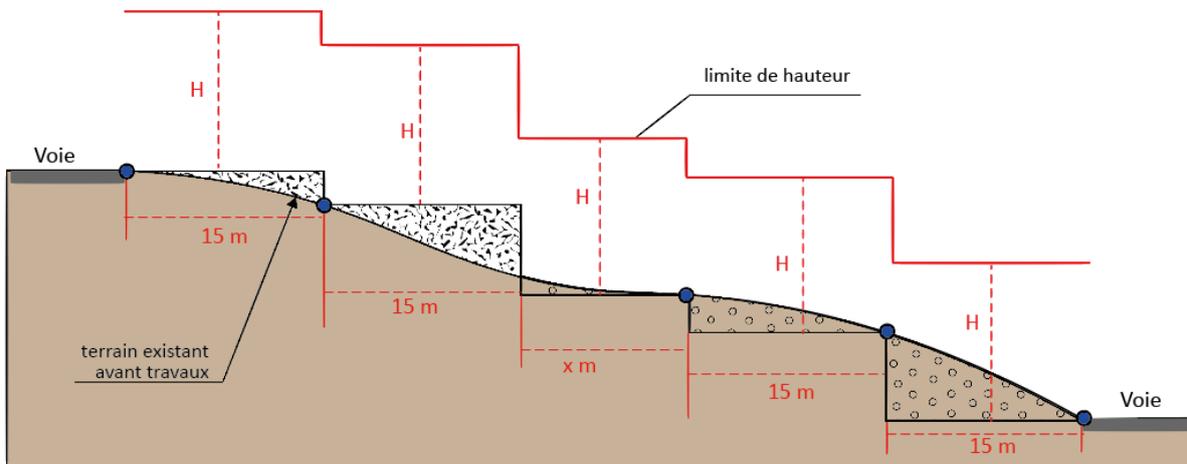
15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie

### **8.1. Dispositions générales**

- 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- 8.1.2. La hauteur maximale de la façade\* ou au sommet de l'acrotère\* est fixée à 9 mètres.
- 8.1.3. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.
- 8.1.4. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètres ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\* et posés en retrait\* d'au moins 50 cm de l'acrotère\*.

### **8.2. Dispositions particulières**

- 8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative\* sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée 8.1.1., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit\*.
- 8.2.2. Lorsque la limite séparative\* est également une limite de la zone UH, UP, UR ou N, la hauteur maximale dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative\* est limitée à 10 mètres et la hauteur de la façade\* ou l'acrotère\* est limitée à 7 mètres dans cette même bande.
- 8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées au 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.
- 8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique\* ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. sont cumulables dans la limite d'1 mètre.
- 8.2.5. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de façade et la hauteur maximale de construction peuvent être majorées de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.
- 8.2.6. Les dispositions fixées au 8.1.1. et 8.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 8.2.7. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Article AUg-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

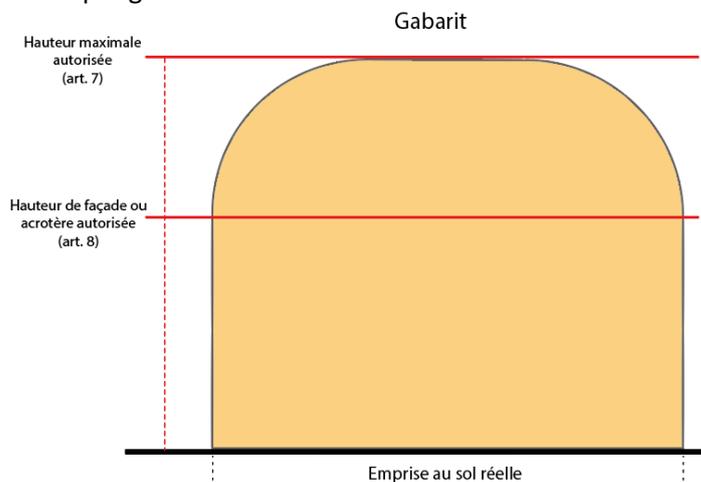
### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

### 9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :

- l'emprise au sol réelle ;
- la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.

La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.

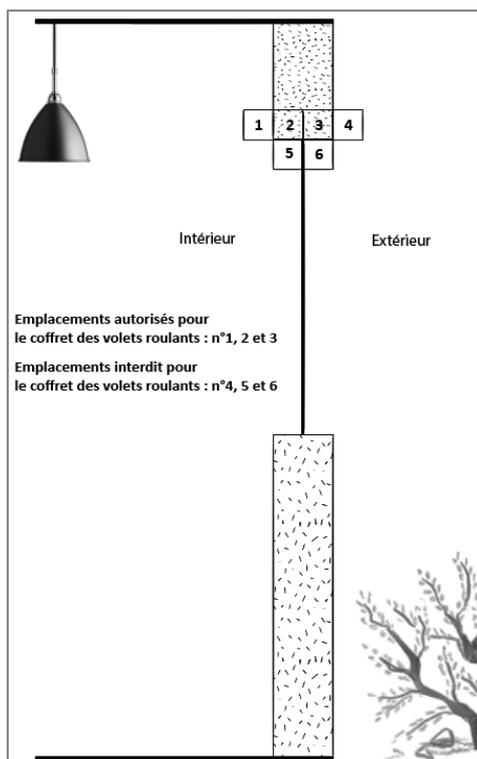
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1<sup>er</sup> plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

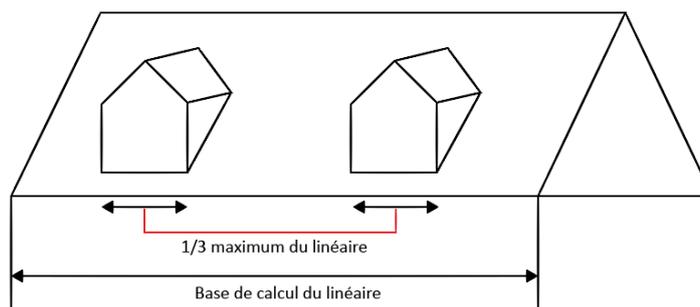
### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

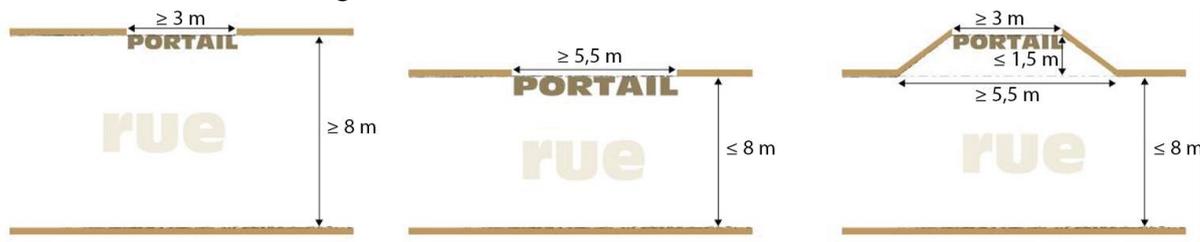
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue à une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
  - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
  - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## 9.2. Dispositions particulières

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article AUg-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article AUG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %

<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %
--	----------------------

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article AUg-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

##### 12.2. Espaces libres

Les proportions d'espace vert de pleine-terre\* et de surface non imperméabilisée suivantes devront être respectées :

Superficie de l'unité foncière*	Proportion de la superficie de terrain à traiter en espace de pleine terre*
< 600 m <sup>2</sup>	45%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	25%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	10%

##### 12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.

12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

12.5.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article AUG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **Article AUG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

#### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. La proportion de l'unité foncière\* à traiter en surface non imperméabilisée est la suivante :

Superficie de l'unité foncière*	Proportion à traiter en surface non-imperméabilisée y compris les espaces de pleine terre* prévus à l'article AUG-12
< 600 m <sup>2</sup>	55% de l'unité foncière*
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	35% de l'unité foncière*
≥ 1000 m <sup>2</sup>	15% de l'unité foncière*

14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article AUG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

## **15.1. Dispositions générales**

### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond  Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs,	Pas de norme plafond

<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	<p>élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	
--	---	--

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1,5% de la surface de plancher*

<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

#### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement\*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

- 15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :
- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

- 15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article AUg-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### 16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\*) d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### 16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article AUg-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

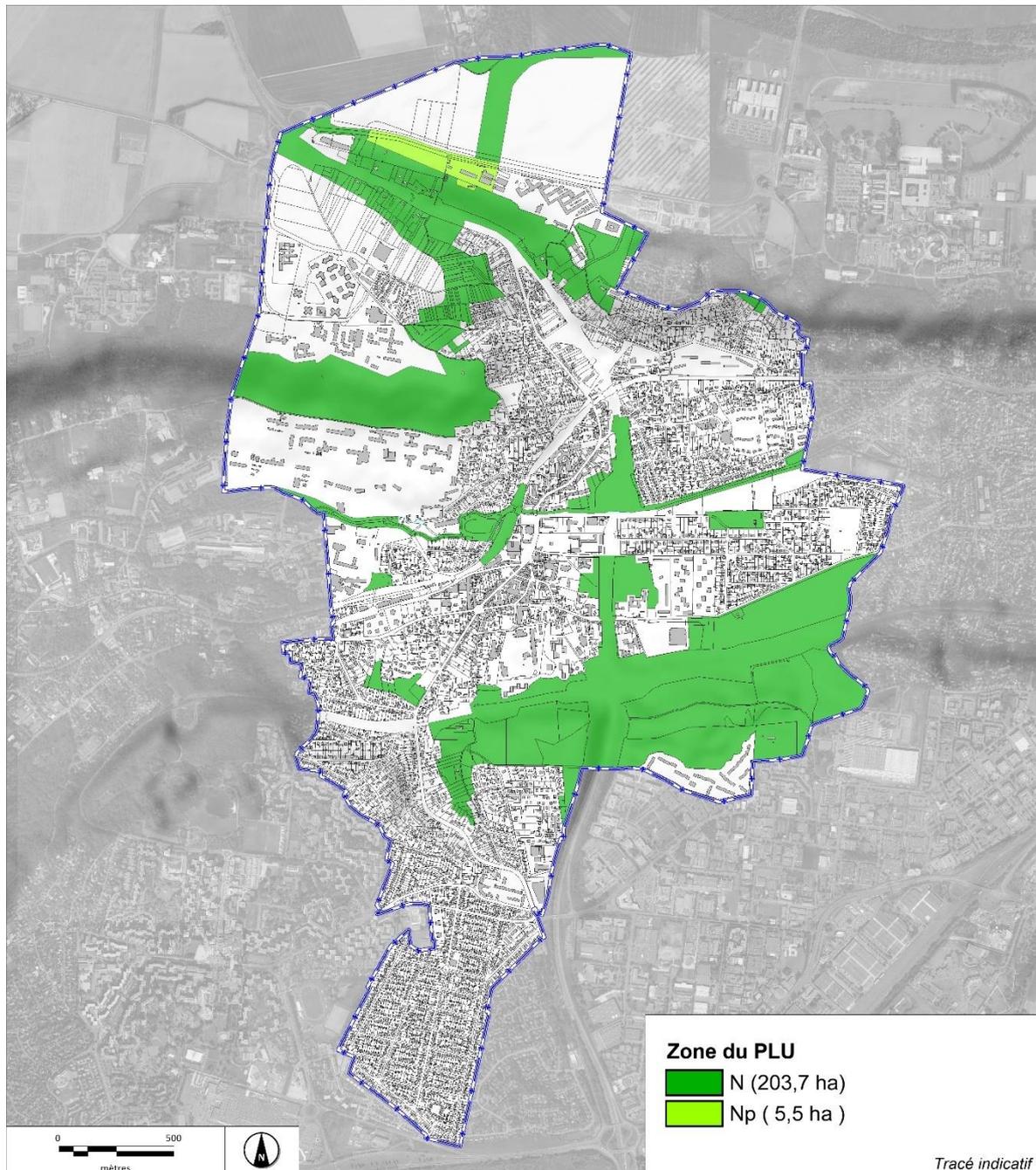
- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

# 4. Dispositions applicables dans les zones naturelles

---

## ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides. Elle comprend un secteur Np situé à Corbeville et destiné à l'aménagement d'un parc en continuité des côteaux boisés.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N-2.

### Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale et de l'absence d'impact sur les zones humides (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement) :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre, aux réseaux publics ainsi qu'aux loisirs de plein-air, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions\* des habitations existantes au 06/11/2010 et des constructions annexes\* à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être réalisées en surélévation\* ou dans le volume d'une construction existante\* à destination d'habitation,
  - sans créer de logement\* supplémentaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement en sous-sol ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale d'unité foncière impactée.

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et plus particulièrement des zones humides :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - la réfection des bâtiments existants.
- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

**En complément pour le secteur Np :**

- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, nécessaires à la dépollution des sols ou à la mise en œuvre de procédé de renaturation, sans limitation de hauteur ou de profondeur ;
- Les travaux de démolition de bâtiments ;
- En dehors des espaces d'intérêt écologique et ou paysager protégés, les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs dont la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

**Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggias\*, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en recul\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement\* (sous l'espace public).

## **Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions doivent être implantées en retrait\* de toutes limites séparatives\*.

5.1.2. Le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres. La hauteur de la construction est la hauteur de la façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

### **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation existantes au 06/11/2010 implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, une surélévation\* dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de respecter les autres articles du présent règlement.

5.2.2. Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, l'implantation est possible à l'alignement\* ou en retrait\* d'au moins 2 mètres.

## **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

## **Article N-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.1. Dispositions générales**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

- 7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière\*.
- 7.1.2. Les extensions\* des habitations existantes au 06/11/2010 ne peuvent générer aucune emprise au sol\* supplémentaire à celle existante.
- 7.1.3. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière\*.

## **Article N-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

### **8.1. Dispositions générales**

*Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est considéré au niveau de référence de la cote de hauteur de crue mentionnée au PPRI.*

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres. Cette hauteur est portée à 5 mètres en secteur Np.

8.1.2. Dans le cas d'un bâtiment existant et régulièrement édifié à la date du 06/11/2010 dépassant la hauteur maximale définie au 8.1.1., la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

8.1.3. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

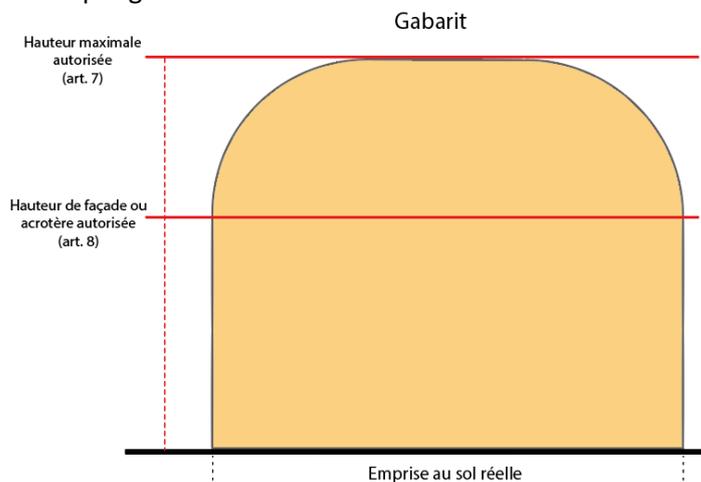
### **9.1. Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

### 9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits\* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit\* de hauteur :



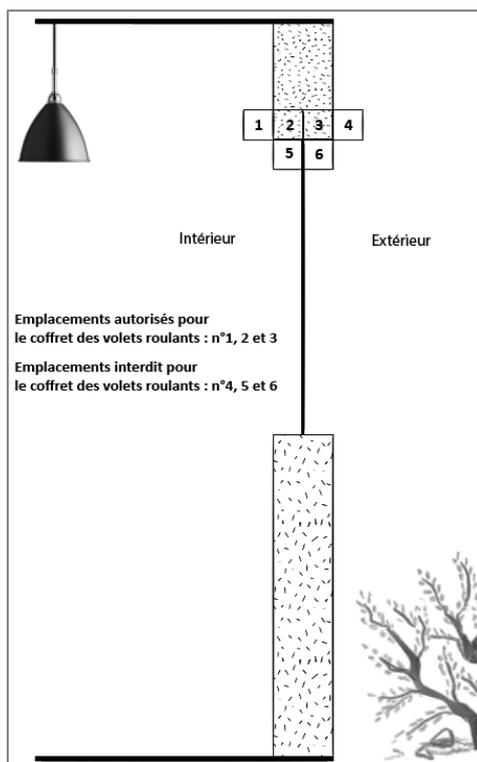
- Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit\* défini par :
  - l'emprise au sol réelle ;
  - la hauteur de façade\* ou à l'acrotère\* autorisée ;
  - la hauteur maximale autorisée ;
  - un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée.
- La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1er plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

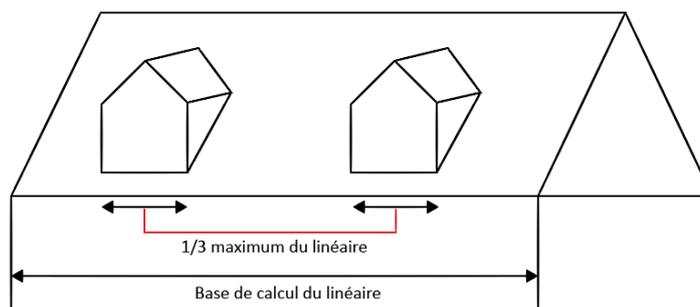
### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit\* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture ;
  - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
  - les panneaux à tubes sont interdits.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

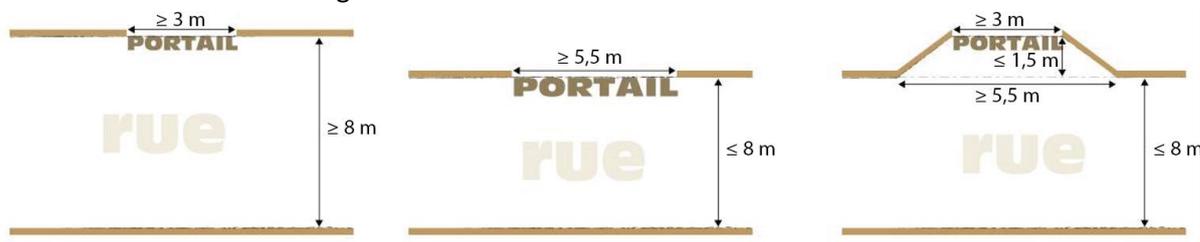
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée :
  - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
  - ou d'un dispositif à claire-voie\* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès\* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue à une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :

- avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement\* ;
- permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait\* de 1,5 mètre au moins de l'alignement\*, avec une ouverture à l'alignement\* de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture\* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des bâtiments existants :

- Toute extension\* ou surélévation\* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- En cas d'extension\* d'une construction portant sur une façade\* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade\* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

## **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiés doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les détails ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les détails maintenus ne pourront être que restaurés.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction**

10.2.1. La restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.2.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.2.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie doit être enduite, à l'exception de celle destinée à rester apparentes (exemples : pierre meulière, pierre de taille, brique).
- Les détails doivent rester visibles.
- Lorsqu'un enduit est réalisé, les textures ainsi que la polychromie doivent être respectés autant que possible.
- L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies verticalement et horizontalement).
- Les verticales rythmant les façades visibles depuis l'espace public doivent être respectées.

10.2.4. Couverture :

- La pente et la forme des couvertures doivent être respectées. Le matériau original de couverture doit être respecté, ou restauré.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades en suivant la pente du rampant. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.2.5. Menuiseries :

- Les menuiseries doivent correspondre dans leur apparence aux techniques de construction mises en œuvre à l'époque de la construction (généralement bois peint).
- La division des fenêtres et vantaux doivent être maintenue ou restaurée.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries doivent être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois des variations de teintes sont autorisées sur les portes cochères et devantures.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Pour les édifices remarquables, les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en toiture.

### **10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

*En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.*

*Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories remarquable, et de caractère), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement.*

10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :

- Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non-visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.
- Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.
- Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).
- On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.

10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.

10.3.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.3.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.3.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.

10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.

10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.

10.4.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale.

10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.4.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.5.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue.

10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée depuis les autres façades que la ou les façades sur rue à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.5.3. La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.

10.5.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion dans la composition architecturale si elles impactent la façade sur rue.

10.5.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.5.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve de son insertion dans la composition architecturale si elle impacte la façade sur rue.

10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu, documenté et conforme à l'architecture d'origine est autorisée.

10.5.8. La restauration faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé en secteur Np.

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %

<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %
--	----------------------

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

#### **Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

##### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Les clôtures\* situées au sein de la zone naturelle délimitée sur le plan aux abords de l'Yvette, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.1.2. Les clôtures\* situées en bordure des lisières forestières repérées au plan de zonage devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

##### **13.2. Les alignements\* d'arbres protégés et les arbres remarquables**

- 13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.2.2. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre à développement équivalent.
- 13.2.3. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

### **13.3. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

L'espace délimité au plan de zonage dans le secteur de Corbeville a vocation à devenir un corridor en faveur de la biodiversité. Les aménagements et les plantations prévues devront être réalisées dans cet objectif.

## **Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3 Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

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

Les rampes d'accès\* aux garages ou sous-sols des logements\* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

## **15.1. Dispositions générales**

### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès\* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
Largeur : 2,25 mètres  
Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2 mètres  
Dégagement : 3,5 mètres

### **15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement**

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

### **15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Np.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Logement* social</b>	1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond
	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b> <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher* 1,5% de la surface de plancher*
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation\*, aménagement d'une construction existante\* à usage d'habitation et à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à

édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

16.2.1. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet devra être conforme aux prescriptions du Schéma directeur d'assainissement.

### **17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)**

Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

### **17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication