



République Française - Département de l'Essonne

# COMMUNE DE TIGERY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

### RÈGLEMENT



PLU approuvé le	Modifié le	Révisé le
26/05/2003	07/06/2004, 29/05/2006, 15/12/2008, 14/09/2011, 28/09/2016, 27/11/2017 14/11/2018	28/02/2013

Vu pour être annexé à la délibération portant approbation  
de la modification simplifiée n° 4  
en date du 14 novembre 2019

Le Maire,

  
Germain DUPONT





# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	05
<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	07
Chapitre I – Dispositions propres à la zone UA	08
Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB	18
Chapitre III – Dispositions propres à la zone UC	28
Chapitre IV – Dispositions propres à la zone UD	37
Chapitre V – Dispositions propres à la zone UXa	46
Chapitre VI – Dispositions propres à la zone UXb	52
Chapitre VII – Dispositions propres à la zone UXc	58
Chapitre VIII – Dispositions propres à la zone UXd	64
Chapitre IX – Dispositions propres à la zone UXe	70
Chapitre X – Dispositions propres à la zone UXf	76
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	83
Chapitre I – Dispositions propres 1AU	84
Chapitre II – Dispositions propres à la zone 1AU1 a	93
Chapitre III – Dispositions propres à la zone 2AU	102
Chapitre IV – Dispositions propres à la zone 1AUxa	104
Chapitre V – Dispositions propres à la zone 1AUxb	111
Chapitre VI – Dispositions propres à la zone 1AUxc	118
Chapitre VII – Dispositions propres à la zone 1AUxca	124
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et AGRICOLES</b>	131
Chapitre I – Dispositions propres à la zone A	132
Chapitre II – Dispositions propres à la zone N	136
<b>ANNEXE</b>	140
<b>GLOSSAIRE</b>	





# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Tigery

## Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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 parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, 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 de l'alinéa précédent, 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 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, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

L 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics

L 424-1 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique

L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux

L 111-6 relatif aux routes à grande circulation

- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### **Règles de construction**

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

### **Espaces boisés classés**

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme.

### **Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués**

Dans les zones de protection mentionnées sur le document graphique, comme marge de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.

### **Prévention du risque retrait-gonflement des argiles**

Dans les zones concernées par ces risques identifiés dans l'annexe 7.1.e, il importe au constructeur de :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique (annexe 7.1.e) pour terrasser et fonder un ouvrage.

### **Accessibilité des personnes handicapées**

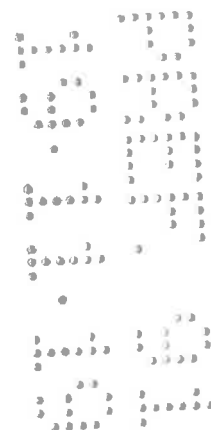
En application des dispositions de l'article L. 152-4 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U., qui sont les suivantes :

- zone UA : centre ancien du village
- zone UB : zone résidentielle
- zone UC : quartier du Clos du Roy
- zone UD : zone de services médico-pédagogiques
- zone Uxa : zone d'activités « ZAC de PARISUD III »
- zone Uxb : zone d'activités « ZAC de PARISUD II »
- zone Uxc : zone d'activités, partiellement « ZAC de TIGERY »
- zone Uxd : zone d'activités, partiellement « ZAC de TIGERY »
- zone Uxe : zone d'activités, partiellement « ZAC des Fossés Neufs »
- zone Uxf : zone d'activités, partiellement « ZAC des Fossés Neufs »



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

#### ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie et à destination d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.421-19 à 25 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

#### ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, un minimum de 30% du nombre total de logements créés soit affecté à du logement social (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme).

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'emprise au moins égale à 3,50 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, doivent être prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne devra pas être inférieure à 1,80 mètre.

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

## ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Rappel :

Les branchements aux réseaux publics doivent être conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### *Eaux usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### *Eaux pluviales*

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### Réseaux divers

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Des locaux « poubelles » d'une taille suffisante pour prendre en compte le tri sélectif, doivent être intégrés dans les constructions à usage d'habitation collective.

## ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si :
  - la construction nouvelle est édifiée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation de + ou - 2 mètres est tolérée) ;
  - un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même parcelle.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA-11.

Au delà de la bande de 20 mètres, les constructions sont autorisées si les règles de clôtures définies à l'article Ua-11 sont respectées pour garantir la continuité visuelle de l'alignement.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction pourra s'implanter soit sur les limites séparatives latérales de propriété soit en retrait de ces limites. En cas de retrait par rapport aux limites latérales, celle-ci devra être au moins égale à la marge de reculement définie ci-dessous. Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baies assurant une vue ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris), un retrait minimal d'un mètre sera respecté.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les 2 façades comportent des baies assurant une vue ;
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si une seule des façades comporte des baies assurant une vue ;
- la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres si les 2 façades ne comportent que des baies n'assurant pas de vue ;
- 2 mètres si les 2 façades sont aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

De plus, la hauteur des constructions nouvelles en façade sur rue doit présenter un minimum de 5,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes (hors abris) ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

La hauteur des abris ne doit pas excéder 2,5 mètres de hauteur totale.

La hauteur à l'égout du toit des extensions sera au moins égale à celle de la construction existante avec un minimum de 3,50m. Toutefois, la hauteur de toute extension ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être conçue pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront être parfaitement bien intégrées dans l'architecture et le tissu urbain locaux.

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n° 76-276, 29 mars 1976; Décret n° 77-755, 7 juillet 1977) – « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. »*

Les persiennes à la française en bois peint ou en matériau ayant l'aspect du bois peint seront maintenues ou restituées.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

#### 11a - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux naturels seront privilégiés : pierre meulière, ou pierre claire entre autres.

Les enduits de finition grattés ou talochés, à grain fin et à base d'agrégat de pierre naturelle seront les seuls autorisés avec le béton blanc de parement, dit architectonique. Ces enduits pourront être badigeonnés à la chaux aérienne colorée.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris) pourront être réalisées en bois naturel ou lasuré et devront avoir un aspect parfaitement fini. Celles d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être de même nature (matériaux et couleurs utilisées) que la construction principale.

#### 11b - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volumes et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés à l'exception des constructions annexes qui pourront avoir une pente minimale de 20 degrés lorsque les lignes de faîtage ne sont pas parallèles. Sinon les pentes des constructions annexes seront identiques à celles de la construction existante.

Pour être autorisable, une toiture terrasse doit être aménagée ou présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée. (cf glossaire).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse non accessible soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis de toit en pente seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 114x118 cm. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Elles seront situées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. Lorsqu'elles sont sur le même plan, elles seront alignées sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite (cf glossaire).



Les toits à pente seront recouverts par de la tuile plate ou ayant l'aspect de la tuile plate et ponctuellement par du zinc pré-patiné ou un matériau ayant l'aspect du zinc pré-patiné. Les toitures des constructions annexes seront constituées de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux des bâtiments principaux.

La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), ce matériau devra être conservé ou remplacé par un matériau ayant l'aspect des petites tuiles vieilles.

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, souches diverses et ventilation doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ; elles seront en brique apparente ou en matériau ayant l'aspect de la brique apparente de même couleur que les tuiles, ou recouvertes d'un enduit de même nature et de même couleur que celui recouvrant les façades.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### Clôtures de façade sur voie publique et voie de desserte :

La reconstruction ou la modification, même partielle, d'une clôture existante, est soumise aux règles suivantes :

La hauteur de toute clôture sera obligatoirement comprise entre 2 mètres et 3 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures réalisées façon ferronnerie à barreaudages verticaux et non galbés sur un soubassement façon pierre meulière de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur, surmonté d'un chaperon façon pierre naturelle ou béton clair, ton pierre, brique ou tuiles.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, compteur d'eau... seront encastrés dans les murs ou murets.

#### Clôtures en limite séparative :

La hauteur de toute clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un dispositif ayant l'aspect du grillage plastifié de couleur verte ou de barreaudage qui pourra être réalisé sur un soubassement de mur plein de 0,60 mètre de hauteur.

La construction d'un mur plein plus élevé est autorisée sur une longueur de 4 mètres au maximum s'il se trouve en appui dans le prolongement du bâtiment principal, sauf sur l'avant de la façade principale.

Les maçonneries seront identiques (matériaux, couleur des enduits) à celle de l'habitation.

### 11d - Environnement

- si cela est compatible avec les autres dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront en priorité végétalisées

- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

#### **S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord
- ils devront être posés
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements



*Exemples d'implantation de panneaux solaires*

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

#### 11e - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les emplacements destinés aux citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront aménagés de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières applicables aux constructions aux corps de ferme et maisons de village :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation ;
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (En rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...);
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;

- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L. 151-16 à L151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 du présent article.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

De même, selon les dispositions de l'article L.421-3 alinéa 4, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

Les normes de stationnement ne sont pas exigées aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article Ua-12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une construction destinée à de l'habitat collectif, sous réserve de prescriptions techniques (notamment étanchéité) dues à la présence de la nappe phréatique. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Pars ailleurs, en cas de pente sur l'accès aux parkings, celle-ci ne devra pas excéder 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement sur la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement réservés aux handicapés sera réalisé selon la réglementation en vigueur et regroupé près des accès des constructions.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes:

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction à usage d'habitation
- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi par excès et compté par logement), et avec un minimum d'une place couverte par logement.

En cas d'opération groupée, un supplément de 0,4 place par habitation sera prévu sur l'unité foncière pour les visiteurs.

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

#### Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

#### Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

## **ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

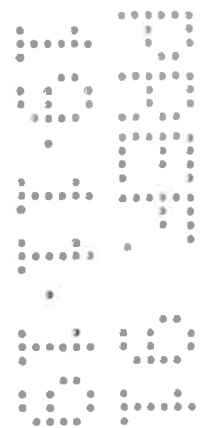
Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 16/18.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## **CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

#### **ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie et à destination d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.
- En secteur UBa, les annexes
- Risque Transport de matières dangereuses :  
Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.
- dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

#### **ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations TRAPIL.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Seules sont autorisées les charreteries d'une largeur minimale de 2,50 mètres.
- En secteur UBc : les abris sont autorisés à condition d'être implantés sur un espace libre de toute construction supérieur à 50 m<sup>2</sup>, à un seul tenant et non occupé par des aires de stationnement.
- Risque Transport de matières dangereuses :  
Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, un minimum de 30% du nombre total de logements créés soit affecté à du logement social (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'emprise au moins égale à 3,50 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

### ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattement de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier). Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### Réseaux divers

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Des locaux « poubelles » d'une taille suffisante pour prendre en compte le tri sélectif doivent être intégrés dans les constructions à usage d'habitation collective.

## **ARTICLE UB-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPLACEMENTS PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce que la distance prise perpendiculairement à la porte du garage soit au moins à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès (actuelle ou future). De plus, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait avec un minimum de 2m.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Dans tous les cas est autorisée la surélévation d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du présent P.L.U. y compris dans la marge de retrait fixée aux alinéas précédents.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

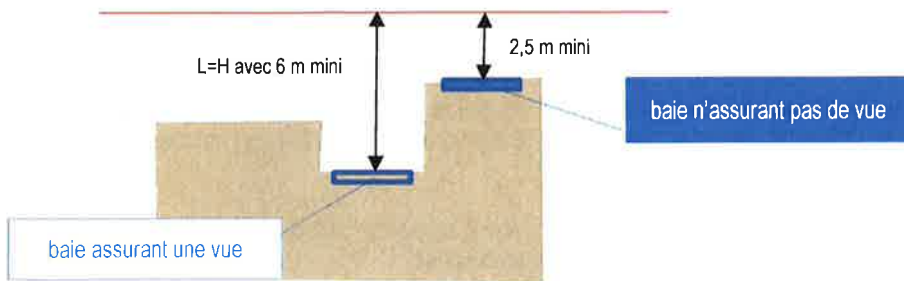
## **ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La construction pourra s'implanter soit sur les limites séparatives latérales de propriété soit en retrait de ces limites. En cas de retrait par rapport aux limites latérales, celle-ci devra être au moins égale à la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade ou partie de façade de la construction avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baies assurant une vue ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ou partie de façade de la construction ne comporte pas des baies assurant une vue.





Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris), un retrait minimal d'un mètre sera respecté.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## ARTICLE UB-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre les annexes et la construction principale doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

- une extension de 20 m<sup>2</sup>, si celle-ci est en continuité de la façade existante ou sur coté jardin et à condition qu'il s'agisse d'une véranda ;
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;



## ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des annexes (hors abris) ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

La hauteur des abris ne doit pas excéder 2,5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## ARTICLE UB-11 ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être conçue pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront être parfaitement bien intégrées dans l'architecture et le tissu urbain locaux.

Lorsque la construction est située dans une opération d'ensemble, celle-ci devra respecter l'architecture d'origine, les proportions bâties et non bâties, les interruptions bâties, la hauteur et les volumes existants.

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n° 76-276, 29 mars 1976; Décret n° 77-755, 7 juillet 1977) – « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. »*

Les persiennes à la française en bois peint ou en matériau ayant l'aspect du bois peint seront maintenues ou restituées.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

### 11a - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux naturels seront privilégiés : pierre meulière, ou pierre claire entre autres.

Les enduits de finition grattés ou talochés, à grain fin et à base d'agrégat de pierre naturelle seront les seuls autorisés avec le béton blanc de parement, dit architectonique. Ces enduits pourront être badigeonnés à la chaux aérienne colorée.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris) pourront être réalisées en bois naturel ou lasuré et devront avoir un aspect parfaitement fini. Celles d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être de même nature (matériaux et couleurs utilisées) que la construction principale.

### 11b - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volumes et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés à l'exception des constructions annexes qui pourront avoir une pente minimale de 20 degrés lorsque les lignes de faîtage ne sont pas parallèles. Sinon les pentes des constructions annexes seront identiques à celles de la construction existante.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

Pour être autorisable, une toiture terrasse doit être aménagée ou présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée. (cf glossaire).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse non accessible soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis de toit en pente seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 114x118 cm. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Elles seront situées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. Lorsqu'elles sont sur le même plan, elles seront alignées sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite (cf glossaire).

Les toits à pente seront recouverts par de la tuile plate ou ayant l'aspect de la tuile plate et ponctuellement par du zinc pré-patiné ou un matériau ayant l'aspect du zinc pré-patiné. Les toitures des constructions annexes seront constituées de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux des bâtiments principaux.

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. En cas de tuile, celles-ci devront présenter un aspect de type 17 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), ce matériau devra être conservé ou remplacé par un matériau ayant l'aspect des petites tuiles vieilles.

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, souches diverses et ventilation doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ; elles seront en brique apparente ou en matériau ayant l'aspect de la brique apparente de même couleur que les tuiles, ou recouvertes d'un enduit de même nature et de même couleur que celui recouvrant les façades.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

#### Clôtures de façade sur voie publique et voie de desserte :

Pour les permis initiaux :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

La hauteur du muret, surmonté d'un chaperon maçonné, doit être comprise entre 0,60 et 1,20 mètre. Il peut être doublé d'une haie ou surmonté d'éléments ajourés.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, compteur d'eau... seront encastrés dans les murs ou murets.

Pour les permis modificatifs ou les déclarations préalables :

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, éventuellement doublées d'un grillage, et d'une hauteur maximale de 0,50m à l'exception du remplacement des clôtures existantes pour lequel le paragraphe précédent s'applique (Pour les permis initiaux).

#### Clôtures en limite séparative :

La hauteur de toute clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un dispositif ayant l'aspect du grillage plastifié de couleur verte ou de barreaudage qui pourra être réalisé sur un soubassement de mur plein de 0,60 mètre de hauteur.

La construction d'un mur plein plus élevé est autorisée sur une longueur de 4 mètres au maximum s'il se trouve en appui ou dans le prolongement du bâtiment principal, sauf sur l'avant de la façade principale.

Les maçonneries seront identiques (matériaux, couleur des enduits) à celle de l'habitation.

#### 11d - Environnement

- si cela est compatible avec les autres dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront en priorité végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

#### **S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord
- ils devront être posés
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements



*Exemples d'implantation de panneaux solaires*

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

## 11e - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les emplacements destinés aux citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront aménagés de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières applicables aux constructions aux corps de ferme et maisons de village :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation ;
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (En rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...) ;
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L. 151-16 à L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## **ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 du présent article.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

De même, selon les dispositions de l'article L.421-3 alinéa 4, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

Les normes de stationnement ne sont pas exigées aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article Ub-12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés sous réserve de prescriptions techniques (notamment étanchéité) dues à la présence de la nappe phréatique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Par ailleurs, en cas de pente sur l'accès aux parkings, celle-ci ne devra pas excéder 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement sur la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements

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

Par ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement réservés aux handicapés sera réalisé selon la réglementation en vigueur et regroupés près des accès des constructions.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction à usage d'habitation

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

### Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi par excès et compté par logement), avec un minimum d'une place couverte par logement.

En cas d'opération groupée, un supplément de 0,4 place par habitation sera prévu sur l'unité foncière pour les visiteurs.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

### Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

### Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

**ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 16/18.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

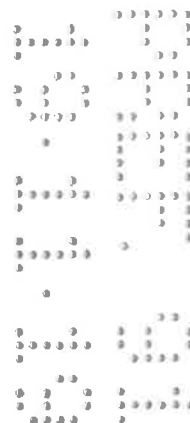
Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## **CHAPITRE III DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### **ARTICLE UC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions en sous-sol ;
- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

- dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

#### **ARTICLE UC-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Seules sont autorisées les charreteries d'une largeur minimale de 2,50 mètres.
- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

- Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, un minimum de 30% du nombre total de logements créés soit affecté à du logement social (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme).

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC-3 ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'emprise au moins égale à 3,50 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

## **ARTICLE UC-4            DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Des locaux « poubelles » d'une taille suffisante pour prendre en compte le tri sélectif, doivent être intégrés dans les constructions à usage d'habitation collective.

### **ARTICLE UC-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Au-delà de la bande de 20 m, seules sont autorisées les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Dans tous les cas est autorisée la surélévation d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du présent P.L.U. y compris dans la marge de retrait fixée aux alinéas précédents.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

### **ARTICLE UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La construction pourra s'implanter soit sur les limites séparatives latérales de propriété soit en retrait de ces limites. En cas de retrait par rapport aux limites latérales, celle-ci devra être au moins égale à la marge de reculement définie ci dessous.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baies assurant une vue ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire ;

Les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris), un retrait minimal d'1 mètre sera respecté.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les annexes et la construction principale doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UC-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- une extension de 20 m<sup>2</sup>, si celle-ci est en continuité de la façade existante ou sur coté jardin et à condition qu'il s'agisse d'une véranda ;
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UC-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, autres que les annexes, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 <sup>2</sup> combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des annexes (hors abris) ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

La hauteur des abris ne doit pas excéder 2,5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UC-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être conçue pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront être parfaitement bien intégrées dans l'architecture et le tissu urbain locaux.

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n° 76-276, 29 mars 1976; Décret n° 77-755, 7 juillet 1977) – « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. »*

Les persiennes à la française en bois peint ou en matériau ayant l'aspect du bois peint seront maintenues ou restituées.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

#### 11a - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux naturels seront privilégiés : pierre meulière, ou pierre claire entre autres.

Les enduits de finition grattés ou talochés, à grain fin et à base d'agrégat de pierre naturelle seront les seuls autorisés avec le béton blanc de parement, dit architectonique. Ces enduits pourront être badigeonnés à la chaux aérienne colorée.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris) pourront être réalisées en bois naturel ou lasuré et devront avoir un aspect parfaitement fini. Celles d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être de même nature (matériaux et couleurs utilisées) que la construction principale.

#### 11b - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volumes et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés à l'exception des constructions annexes qui pourront avoir une pente minimale de 20 degrés lorsque les lignes de faîtage ne sont pas parallèles. Sinon les pentes des constructions annexes seront identiques à celles de la construction existante.

Pour être autorisable, une toiture terrasse doit être aménagée ou présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée. (cf glossaire).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse non accessible soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis de toit en pente seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 114x118 cm. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Elles seront situées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. Lorsqu'elles sont sur le même plan, elles seront alignées sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite (cf glossaire).

Les toits à pente seront recouverts par de la tuile plate ou ayant l'aspect de la tuile plate et ponctuellement par du zinc pré-patiné ou un matériau ayant l'aspect du zinc pré-patiné. Les toitures des constructions annexes seront constituées de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux des bâtiments principaux.

La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), ce matériau devra être conservé ou remplacé par un matériau ayant l'aspect des petites tuiles vieillies.

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, souches diverses et ventilation doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ; elles seront en brique apparente ou en matériau ayant l'aspect de la brique apparente de même couleur que les tuiles, ou recouvertes d'un enduit de même nature et de même couleur que celui recouvrant les façades.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### Clôtures de façade sur voie publique et voie de desserte :

La reconstruction ou la modification, même partielle, d'une clôture existante, est soumise aux règles suivantes :

La hauteur de toute clôture sera obligatoirement comprise entre 2 mètres et 3 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures réalisées façon ferronnerie à barreaudages verticaux et non galbés sur un soubassement façon pierre meulière de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur, surmonté d'un chaperon façon pierre naturelle ou béton clair ton pierre, brique ou tuiles.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, compteur d'eau... seront encastrés dans les murs ou murets.

#### Clôtures en limite séparative :

La hauteur de toute clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un dispositif ayant l'aspect du grillage plastifié de couleur verte ou de barreaudage qui pourra être réalisé sur un soubassement de mur plein de 0,60 mètre de hauteur.

La construction d'un mur plein plus élevé est autorisée sur une longueur de 4 mètres au maximum s'il se trouve en appui ou dans le prolongement du bâtiment principal, sauf sur l'avant de la façade principale.

Les maçonneries seront identiques (matériaux, couleur des enduits) à celle de l'habitation.

### 11d - Environnement

- si cela est compatible avec les autres dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront en priorité végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

#### **S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord
- ils devront être posés
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements



*Exemples d'implantation de panneaux solaires*

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

#### 11e - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les emplacements destinés aux citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront aménagés de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières applicables aux constructions aux corps de ferme et maisons de village :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation ;
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (En rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...);
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-16 à L151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe suivant du présent article.

Les normes de stationnement ne sont pas exigées aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UC-12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements

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

Par ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement réservés aux handicapés sera réalisé selon la réglementation en vigueur et regroupés près des accès des constructions.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :  
Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction à usage d'habitation
- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Constructions à usage d'habitation:

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi par excès et compté par logement), et avec un minimum d'une place couverte par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

### **ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 16/18.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## CHAPITRE IV DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UD

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts ;
- les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article UD-2 ;
- les constructions à usage d'hôtellerie;
- les constructions à usage de commerces,
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

#### ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments d'une occupation du sol autorisée.
- Seules sont autorisées les charreteries d'une largeur minimale de 2,50 mètres.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, un minimum de 30% du nombre total de logements créés soit affecté à du logement social (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme).

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'emprise au moins égale à 3,50 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

## **ARTICLE UD-4            DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### *Eaux usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établi par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### *Eaux pluviales*

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excédera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### *Réseaux divers*

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Des locaux « poubelles » d'une taille suffisante pour prendre en compte le tri sélectif, doivent être intégrés dans les constructions à usage d'habitation collective.

## **ARTICLE UD-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si :
  - la construction nouvelle est édifiée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation de + ou - 2 mètres est tolérée) ;
  - un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même parcelle.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UD-11.

Au delà de la bande de 20 mètres, les constructions sont autorisées si les règles de clôtures définies à l'article Ud-11 sont respectées pour garantir la continuité visuelle de l'alignement.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UD-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La construction pourra s'implanter soit sur les limites séparatives latérales de propriété soit en retrait de ces limites. En cas de retrait par rapport aux limites latérales, celle-ci devra être au moins égale à la marge de reculement définie ci-dessous. Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des baies assurant une vue ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris), un retrait minimal d'1 mètre sera respecté.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les 2 façades comportent des baies assurant une vue ;
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si une seule des façades comporte des baies assurant une vue;
- la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 2,50 mètres si les 2 façades ne comportent que des baies n'assurant pas de vue ;
- 2 mètres si les 2 façades sont aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante.

## **ARTICLE UD-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante.

## **ARTICLE UD-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres et présenter un minimum de 5,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes (hors abris) ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

La hauteur des abris ne doit pas excéder 2,5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'aménagement et la réhabilitation d'une construction existante ;

## **ARTICLE UD-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être conçue pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront être parfaitement bien intégrées dans l'architecture et le tissu urbain locaux.

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n° 76-276, 29 mars 1976; Décret n° 77-755, 7 juillet 1977) – « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. »*

Les persiennes à la française en bois peint ou en matériau ayant l'aspect du bois peint seront maintenues ou restituées.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

#### 11a - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux naturels seront privilégiés : pierre meulière, ou pierre claire entre autres.

Les enduits de finition grattés ou talochés, à grain fin et à base d'agrégat de pierre naturelle seront les seuls autorisés avec le béton blanc de parement, dit architectonique. Ces enduits pourront être badigeonnés à la chaux aérienne colorée.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris) pourront être réalisées en bois naturel ou lasuré et devront avoir un aspect parfaitement fini. Celles d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> devront être de même nature (matériaux et couleurs utilisées) que la construction principale.

#### 11b -Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volumes et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés à l'exception des constructions annexes qui pourront avoir une pente minimale de 20 degrés lorsque les lignes de faitage ne sont pas parallèles. Sinon les pentes des constructions annexes seront identiques à celles de la construction existante.

Pour être autorisable, une toiture terrasse doit être aménagée ou présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée. (cf glossaire).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse non accessible soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis de toit en pente seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 114x118 cm. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Elles seront situées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. Lorsqu'elles sont sur le même plan, elles seront alignées sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite (cf glossaire).

Les toits à pente seront recouverts par de la tuile plate ou ayant l'aspect de la tuile plate et ponctuellement par du zinc pré-patiné ou un matériau ayant l'aspect du zinc pré-patiné. Les toitures des constructions annexes seront constituées de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux des bâtiments principaux.

La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), ce matériau devra être conservé ou remplacé par un matériau ayant l'aspect des petites tuiles vieilles.

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, souches diverses et ventilation doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ; elles seront en brique apparente ou en

matériau ayant l'aspect de la brique apparente de même couleur que les tuiles, ou recouvertes d'un enduit de même nature et de même couleur que celui recouvrant les façades.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### Clôtures de façade sur voie publique et voie de desserte :

La reconstruction ou la modification, même partielle, d'une clôture existante, est soumise aux règles suivantes :

La hauteur de toute clôture sera obligatoirement comprise entre 2 mètres et 3 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures réalisées façon ferronnerie à barreaudages verticaux et non galbés sur un soubassement façon pierre meulière de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur, surmonté d'un chaperon façon pierre naturelle ou béton clair ton pierre, brique ou tuiles.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, compteur d'eau... seront encastrés dans les murs ou murets.

#### Clôtures en limite séparative :

La hauteur de toute clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un dispositif ayant l'aspect du grillage plastifié de couleur verte ou de barreaudage qui pourra être réalisé sur un soubassement de mur plein de 0,60 mètre de hauteur.

La construction d'un mur plein plus élevé est autorisée sur une longueur de 4 mètres au maximum s'il se trouve en appui ou dans le prolongement du bâtiment principal, sauf sur l'avant de la façade principale.

Les murets seront identiques (matériaux, couleur des enduits) à celle de l'habitation.

### 11d - Environnement

- si cela est compatible avec les autres dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront en priorité végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

### S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord
- ils devront être posés
  - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
  - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
  - ✓ soit dans l'alignement des percements



Exemples d'implantation de panneaux solaires

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

### 11e - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les emplacements destinés aux citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront aménagés de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique.

Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières applicables aux constructions aux corps de ferme et maisons de village :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation ;
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (En rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...) ;
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-16 à L151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 du présent article.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

De même, selon les dispositions de l'article L.421-3 alinéa 4, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés sous réserve de prévoir toutes les conditions d'étanchéité.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir

Pars ailleurs, en cas de pente sur l'accès aux parkings, celle-ci ne devra pas excéder 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement sur la voie.

Les normes de stationnement ne sont pas exigées aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :  
- s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;  
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article Ud-12 par logement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements

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

Pars ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement réservés aux handicapés sera réalisé selon la réglementation en vigueur et regroupés près des accès des constructions.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction à usage d'habitation
- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.



Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi par excès et compté par logement), et avec un minimum d'une place couverte par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 75 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

### **ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 16/18.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXa

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE UXa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article Uxa-2 ;
  - le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
  - le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
  - toutes les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, et tout branchement aéro-souterrain ;
  - les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Risque Transport de matières dangereuses :  
Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

#### ARTICLE UXa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqués à la vue ;
- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- Risque Transport de matières dangereuses :
  - Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.
  - Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UXa-3 ACCÈS ET VOIRIE

##### Accès - voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 6 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées.

La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

#### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

### **ARTICLE UXa-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établi par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

##### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier). Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

#### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées odeurs et autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

### **ARTICLE UXa-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UXa-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait celui-ci est de 4 mètres minimum

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

### **ARTICLE UXa-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

### **ARTICLE UXa-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, ils seront distants d'au moins 5 mètres l'un de l'autre.

### **ARTICLE UXa-9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UXa-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou au niveau du dernier plancher construit, ne pourra dépasser 15 mètres et sera définie au plan d'épannelage.

Des possibilités de dépassement pourront être autorisées si la nature du programme ou la qualité architecturale le justifient.

## ARTICLE UXa-11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les bâtiments implantés de part et d'autre des limites séparatives devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux, formes et couleurs).

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

### 11c - Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 1,40 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire, ou en matériau ayant le même aspect. Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets des concessionnaires électricité et gaz, et les portails d'accès qui seront métalliques et de forme simple.

### 11d - Environnement

## 11e – Dispositions diverses

### Publicité et enseigne

À l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture, ou le bâtiment, est strictement interdite. L'enseigne relative à la raison sociale de l'établissement devra être particulièrement soignée et être traitée en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Un éclairage soulignant la raison sociale ou mettant en valeur les façades est autorisé. Seule la raison sociale pourra faire l'objet d'une surélévation et ce projet devra être joint au permis de construire.

## **ARTICLE UXa-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement destinées aux poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activité artisanale : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Commerces : 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

Dans le cas d'équipement hôtelier, prévoir une place de stationnement par chambre. Ces parkings seront implantés ainsi que les cycles et motos dans les parcelles privatives. Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

## ARTICLE UXa-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importants. L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

## SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UXa-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXb

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE UXb-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article Uxb-2 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

#### ARTICLE UXb-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqués à la vue ;
- les constructions à usage commercial d'une surface de vente inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- Risque Transport de matières dangereuses :  
Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UXb-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Accès



Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 3,50 mètres minimum.

#### Voirie

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles, avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs accessibles aux handicapés de 2 mètres au minimum.

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

#### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

#### Éclairage public

Toutes circulations ouvertes au public comporteront un dispositif d'éclairage public.

### **ARTICLE UXb-4    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

##### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattement de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débarrassées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

#### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

### **ARTICLE UXb-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UXb-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit en retrait, soit à l'alignement de la voie. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres, dans tous les cas.

En bordure de la RN 104, les constructions seront implantées en retrait sur une profondeur minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la voirie. Dans cette profondeur réservée aux espaces paysagers, pourraient être implantées des aires de stationnement plantées à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

### **ARTICLE UXb-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait. S'il y a un retrait, le recul des constructions par rapport à la limite séparative de propriété sera supérieur ou égal à la moitié de la hauteur maximum de la construction, avec un recul minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UXb-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'une distance minimum, égale à la moitié de la hauteur maximum du

bâtiment le plus élevé, soit respectée avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UXb-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

## **ARTICLE UXb-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

Des possibilités de dépassement pourront être autorisées si la nature du programme ou la qualité architecturale le justifient.

## **ARTICLE UXb-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les bâtiments implantés de part et d'autre des limites séparatives devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux, formes et couleurs).

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

### 11a – Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

### 11c - Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 1,80 m, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les

grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire ou en un matériau ayant le même aspect. Selon la spécificité de l'activité (matériels informatiques ou de recherche...), des murs pourront exceptionnellement être autorisés avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures séparant les terrains privés de la forêt domaniale ne permettront aucun accès direct à cette forêt et devront être doublées d'une haie vive.

Dans les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets des concessionnaires électricité et gaz, et les portails d'accès qui seront métalliques et de forme simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

#### 11d – Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

##### Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini » à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

### **ARTICLE UXb-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement destinées aux poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureau : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts :
  - o 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dessous de 5000 m<sup>2</sup>
  - o 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher entre 5000 et 10 000 m<sup>2</sup>
  - o 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 10 000 m<sup>2</sup>

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher moins de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
  - 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

En plus de ceux résultant de l'application de ces normes et en fonction de la nature de l'activité, des espaces supplémentaires nécessaires au stationnement des véhicules des visiteurs et des véhicules utilitaires devront être prévus.

Dans le cas d'équipement hôtelier, une place de stationnement par chambre jusqu'à 50 chambres et une place et demie par chambre au-delà devront être prévues.

En cas d'implantation d'un hôtel et d'un restaurant, un « foisonnement » des places de stationnement d'un établissement à l'autre sera admis afin de tenir compte des horaires différents d'utilisation des parkings. Le coefficient de foisonnement ne pourra excéder 25 %.

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

### **ARTICLE UXb-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importants. L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

#### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

#### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

#### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UXb-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXc

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE UXc-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article Uxc-2 ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage commercial ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.
- dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

#### ARTICLE UXc-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les activités classées à condition qu'elles ne risquent pas de provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UXc-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

##### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 3,50 mètres minimum.

## Voirie

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles, avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs accessibles aux handicapés de 2 mètres minimum. Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

## **ARTICLE UXc-4    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

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

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

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

#### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

#### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

### **ARTICLE UXc-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UXc-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit en retrait, soit à l'alignement de la voie. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres, dans tous les cas.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

### **ARTICLE UXc-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait. S'il y a retrait, le recul des constructions par rapport à la limite séparative de propriété sera supérieur ou égal à la moitié de la hauteur maximum de la construction, avec un recul minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UXc-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'une distance minimum, égale à la moitié de la hauteur maximum du bâtiment le plus élevé, soit respectée avec un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UXc-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.



## ARTICLE UXc-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres.

## ARTICLE UXc-11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les bâtiments implantés de part et d'autre des limites séparatives devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux, formes et couleurs).

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

### 11c - Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire, ou en matériau ayant le même aspect. Selon la spécificité de l'activité (matériels informatiques ou de recherche...), des murs pourront exceptionnellement être autorisés avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures séparant les terrains privés de la forêt domaniale ne permettront aucun accès direct à cette forêt et devront être doublées d'une haie vive.

Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les

boîtes aux lettres, coffrets EDF-GDF et les portails d'accès qui seront métalliques et de forme simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

#### 11d – Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

##### Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini » à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

### **ARTICLE UXc-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
  - o 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - o 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - o 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres

En plus de ceux résultant de l'application de ces normes et en fonction de la nature de l'activité, des espaces supplémentaires nécessaires au stationnement des véhicules des visiteurs et des véhicules utilitaires devront être prévus.

Dans le cas d'équipement hôtelier, une place de stationnement par chambre jusqu'à 50 chambres et une place et demie par chambre au-delà devront être prévues.

En cas d'implantation d'un hôtel et d'un restaurant, un « foisonnement » des places de stationnement d'un établissement à

l'autre sera admis afin de tenir compte des horaires différents d'utilisation des parkings. Le coefficient de foisonnement ne pourra excéder 25 %.

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35% maximum du cumul des places. »

« Il est possible de différer la réalisation de places si l'entreprise déclare n'en avoir pas l'utilité dans un premier temps, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée et que l'entreprise s'engage à les mettre en œuvre dès que nécessaire.

## **ARTICLE UXc-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importants. L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UXc-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXd

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

#### ARTICLE UXd-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article Uxd-2 ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage commercial ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

#### ARTICLE UXd-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UXd-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 3,50 mètres minimum.

### Voirie

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs accessibles aux handicapés de 2 mètres minimum. Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

## **ARTICLE UXd-4    DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable, et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

#### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

#### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE UXd-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UXd-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit en retrait, soit à l'alignement de la voie. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres, dans tous les cas.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

## **ARTICLE UXd-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait. S'il y a retrait, le recul des constructions par rapport à la limite séparative de propriété sera supérieur ou égal à la moitié de la hauteur maximum de la construction, avec un recul minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UXd-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'une distance minimum, égale à la moitié de la hauteur maximum du

bâtiment le plus élevé, soit respectée avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UXd-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

## **ARTICLE UXd-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

## **ARTICLE UXd-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les bâtiments implantés de part et d'autre des limites séparatives devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux, formes et couleurs).

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

### 11c - Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire ou en matériau présentant le même aspect. Selon la spécificité de l'activité (matériels informatiques ou de recherche...), des murs pourront

exceptionnellement être autorisés avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures séparant les terrains privés de la forêt domaniale ne permettront aucun accès direct à cette forêt et devront être doublées d'une haie vive.

Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets EDF-GDF et les portails d'accès qui seront métalliques et de forme simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

#### 11d - Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini » à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

### **ARTICLE UXd-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
  - o 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - o 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - o 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres

En plus de ceux résultant de l'application de ces normes et en fonction de la nature de l'activité, des espaces supplémentaires nécessaires au stationnement des véhicules des visiteurs et des véhicules utilitaires devront être prévus.



Dans le cas d'équipement hôtelier, une place de stationnement par chambre jusqu'à 50 chambres et une place et demie par chambre au-delà devront être prévues.

En cas d'implantation d'un hôtel et d'un restaurant, un « foisonnement » des places de stationnement d'un établissement à l'autre sera admis afin de tenir compte des horaires différents d'utilisation des parkings. Le coefficient de foisonnement ne pourra excéder 25 %.

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

## ARTICLE UXd-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importants. L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 15 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

## SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UXd-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

# CHAPITRE IX

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXe

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE UXe-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article Uxe 2 ;
- les constructions à usage commercial ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole.

#### ARTICLE UXe-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqué à la vue ;
- les constructions à usage non interdit à l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles fassent au plus 15000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions aux bâtiments dont la construction a été autorisée avant le 18 novembre 2002, à condition que la surface totale ne dépasse pas 21000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les activités classées à condition qu'elles ne risquent pas de provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation, uniquement : si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, ou si elles sont de type résidences spécifiques de tourisme.
- les aires et locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité autorisée dans la zone, en particulier la collecte des déchets urbains.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UXe-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des demandeurs (lotisseur ou pétitionnaire). Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

##### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 3,50 mètres au minimum.

## Voirie

Les voies publiques ou ouvertes au public présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles, avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs (accessibles aux handicapés) de 2 mètres au minimum.

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

## Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

## Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public réalisé par l'aménageur préalablement à la commercialisation.

## **ARTICLE UXe-4    DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Les réseaux des concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

#### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

#### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées, odeurs et autres évacuations gazeuses, est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE UXe-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UXe-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement minimales suivantes :

- 70 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la Francilienne ;
- 8 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie publique de desserte.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis des murs techniques supportant le sigle et la raison sociale des sociétés ou des clôtures. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seuls les postes de transformation électrique et de coupure de détente de gaz, ainsi que le poste du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Les constructions et installations nécessaires au service public peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UXe-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites de propriété.

## **ARTICLE UXe-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, ils seront distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre.

Sur chaque lot, les annexes et locaux techniques secondaires s'établiront en continuité du bâti. Cette continuité sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UXe-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 60 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UXe-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 14 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UXe-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural.

De façon à limiter l'impact visuel des constructions, les volumes devront comporter des décrochements dans le plan des façades ou dans leur hauteur.

Ces décrochements ponctuels mais architecturés auront une largeur minimale de 5% de la façade correspondante.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

#### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

#### 11c - Clôtures

Les clôtures entre l'espace public et l'espace privé sont obligatoires.

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire ou en un matériau ayant le même aspect. Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets de comptage électricité et gaz, et portail d'accès qui seront métalliques et de formes simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

#### 11d – Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini », à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

### **ARTICLE UXe-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 2 mètres au minimum de la limite sur voie publique, et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général, et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts :
  - o 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. de 0 à 5000 m<sup>2</sup>
  - o 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de 5000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> ;
  - o 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
- Équipements hôteliers :
  - o 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - o 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - o 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35 % maximum du cumul des places.

### **ARTICLE UXe-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importants.

L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

#### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations, et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts. Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire. Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

#### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

#### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UXe-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UXf

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE UXf-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article 1AUxa-2 ;
- les constructions à usage commercial ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.

#### ARTICLE UXf-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqués à la vue.
- les constructions à usage non interdit à l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles fassent au plus 7 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les activités classées à condition qu'elles ne risquent pas de provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments. les constructions à usage d'habitation de type résidences spécifiques de tourisme ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les aires et locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité autorisée dans la zone, en particulier la collecte des déchets urbains.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UXf-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des demandeurs (lotisseur ou pétitionnaire). Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de



plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 3,50 mètres au minimum.

#### Voirie

Les voies publiques ou ouvertes au public présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de la circulation piétons-cycles, avec une chaussée à double sens de 7 mètres de largeur minimale et des trottoirs accessibles aux handicapés de 2 mètres au minimum.

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

#### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

#### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public, réalisé par l'aménageur préalablement à la commercialisation.

### **ARTICLE UXf -4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

##### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattement de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).  
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Les réseaux des concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

#### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

#### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées, odeurs et autres évacuations gazeuses, est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE 1UXf-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UXf-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul par rapport aux infrastructures principales est le suivant :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 33 ;
- le long des voies automobiles du secteur, recul de 6 mètres minimum des bâtiments, comptés à partir de la limite d'emprise publique ;
- le long des autres espaces publics, recul au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UXf-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE UXf-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, ils seront distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre.

Sur chaque lot, les annexes et locaux techniques secondaires s'établiront en continuité du bâti. Cette continuité sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UXf-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UXf-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UXf-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'impact de volumes très importants, visible en entrée de village, devra être limité :

A cette fin et, sans exclusive, les volumes devront être visuellement morcelés par des décrochements ne laissant pas d'alignement horizontal supérieur à 50 mètres.

Ces décrochements, au moins ponctuels mais architecturés, auront une valeur d'au moins 5% du plus grand alignement.

Les extrémités de part et d'autre d'un alignement horizontal seront traitées dans la même modénature.

De plus, des ensembles transparents, laissant, au moins, apparaître l'éclairage intérieur, seront obligatoirement intégrés à ces façades.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

#### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

#### 11c - Clôtures

Les clôtures entre l'espace public et l'espace privé sont obligatoires.

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire ou en un matériau ayant le même aspect.

Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets de comptage d'électricité et de gaz, et portail d'accès qui seront métalliques et de formes simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact sur le site.

#### 11d – Environnement

##### 11e – Dispositions diverses

Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini », à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

## **ARTICLE UXf-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureaux, : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Commerces : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
  - o 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - o 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - o 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35 % maximum du cumul des places.

### **ARTICLE UXf-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Afin de préserver les constructions d'habitation des nuisances visuelles ou sonores susceptibles d'être induites par des activités, notamment par la circulation de poids-lourds, les aménagements nécessaires de protection acoustique et visuelle seront réalisés par l'aménageur avant la mise en service des constructions les plus importants. L'accompagnement paysager de la voirie primaire, séparant les secteurs d'activité du secteur d'habitat, constituera l'essentiel de cette protection phonique et visuelle.

#### Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

#### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

#### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

#### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UXf-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U., qui sont les suivantes :

- zones 1AU (1AU2 et 1AU3), 1AU1a, 1AUxa, 1AUxb et 1AUxb1, 1AUxc, 1AUxca zones d'extension de l'urbanisation ;

Calendrier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU :

- 1° : la zone 1AU1a sera la 1<sup>ère</sup> zone ouverte à l'urbanisation (court terme), celle-ci fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
  - 2° : la zone 1AU2 sera la 2<sup>ème</sup> zone ouverte à l'urbanisation (moyen terme), celle-ci fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
  - 3° : la zone 1AU3 sera la 3<sup>ème</sup> zone ouverte à l'urbanisation (long terme).
- zones 2AU : zone d'urbanisation future après modification ou révision du P.L.U.



## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### **ARTICLE 1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
  - les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
  - le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
  - le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
  - les constructions liées à l'exploitation agricole.
- .
- les mares et étangs existants devront être protégés, leur comblement est interdit.
- Risque Transport de matières dangereuses :
- Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.
- . Dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

#### **ARTICLE 1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans la zone IAU 3, les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations TRAPIL.

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en application de l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone Sur l'ensemble de son programme habitat, cette zone comportera 30% de logements sociaux (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme). Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie dont la chaussée sera au moins égale à 3,50 mètres de largeur.

Seuls les accès existants sur la RD 33 pourront être autorisés et aménagés en fonction de l'urbanisation du secteur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### Cheminement pour piétons-cycles

Les liaisons piétons-cycles structurantes des différents quartiers auront une emprise minimale de 4 mètres, notamment celles qui figurent graphiquement au plan.

Les cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

#### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

### ARTICLE 1AU-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

#### *Réseaux divers*

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Toute extension ou création de réseaux, sur voie publique ou privée, reste à la charge du ou des pétitionnaires.

Des aménagements seront prévus pour gérer les déchets : conteneurs enterrés en domaine privé / locaux ou constructions pour stocker les conteneurs à roulettes (conteneurs non visibles depuis l'espace public).

## **ARTICLE 1AU-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'opérations groupées comportant plusieurs bâtiments, l'application de l'article se fait sur l'unité foncière du permis de construire ou du permis d'aménager.

Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce que la distance prise perpendiculairement à la porte du garage soit au moins à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès (actuelle ou future).

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Dans tous les cas est autorisée la surélévation d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du présent P.L.U. y compris dans la marge de retrait fixée aux alinéas précédents.

-Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## ARTICLE 1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas d'opérations groupées comportant plusieurs bâtiments, l'application de l'article se fait sur l'unité foncière du permis de construire ou du permis d'aménager.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait ou sur une ou plusieurs limites de propriété. En cas d'implantation sur une limite séparative, sont autorisés des éléments de parois fixes translucides mais non transparents. Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris), un retrait minimal d'1 mètre sera respecté.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie autre que des « jours de souffrance ».

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## ARTICLE 1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les 2 façades comportent des baies assurant une vue ;
- la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si une seule des façades comporte des baies assurant une vue ;
- la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si les 2 façades ne comportent que des baies n'assurant pas de vue ;
- 1 mètre 50 si les 2 façades sont aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AU-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage, si elle est justifiée par l'application d'un principe de densité destiné à structurer certaines voies.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être conçue pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront être parfaitement bien intégrées dans l'architecture et le tissu urbain locaux.

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n°. 76-276, 29 mars 1976; Décret n°. 77-755, 7 juil. 1977) – « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. »*

Les règles suivantes d'ouvertures, de toitures, de parement extérieurs et de clôture pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### 11a - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux naturels seront privilégiés : pierre meulière, ou pierre claire entre autres.

Les enduits de finition grattés ou talochés, à grain fin et à base d'agrégat de pierre naturelle seront les seuls autorisés avec le béton blanc de parement, dit architectonique. Ces enduits pourront être badigeonnés à la chaux aérienne colorée.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les constructions annexes pourront être réalisées en bois naturel ou lasuré et devront avoir un aspect parfaitement fini.

#### 11b - Toitures

Les toits à 4 pentes sont tolérés en des points singuliers de composition.

Pour être autorisable, une toiture terrasse doit être aménagée ou présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée. (cf glossaire).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 2,5 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse non accessible soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie principale. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Dans le cas de constructions de logements groupés, les articulations de toitures en pente seront conçues de manière sensible visant à prolonger l'ordonnement propre au cœur ancien du village.

Les châssis de toit en pente seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 114x118 cm. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Elles seront situées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. Lorsqu'elles sont sur le même plan, elles seront alignées sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite. cf. glossaire

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. En cas de tuile, celles-ci devront présenter un aspect de type 17 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), ce matériau devra être conservé ou remplacé par un matériau ayant l'aspect des petites tuiles vieillies.

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, souches diverses et ventilation doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ; elles seront en brique apparente ou en matériau ayant l'aspect de la brique apparente de même couleur que les tuiles, ou recouvertes d'un enduit de même nature et de même couleur que celui recouvrant les façades.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

#### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.  
La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

##### Clôtures de façade sur voie publique et voie de desserte :

Les clôtures doivent être constituées d'un muret en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. La hauteur du muret surmonté d'un chaperon maçonné sera d'une hauteur comprise entre 1,00 mètre et 1,20 mètre.

Ponctuellement, des piles ou des murs seront autorisés. En projection sur la voie, le linéaire de ces piles ou murs ne devra pas dépasser 30% de la façade.

##### Clôtures en limite séparative:

Les clôtures en limite séparative seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un dispositif ayant l'aspect du grillage plastifié de couleur verte ou de barreaudage qui pourra être réalisé sur un soubassement de mur plein de 0,60 mètre de hauteur.

La construction d'un mur plein plus élevé est autorisée sur une longueur de 4 mètres au maximum s'il se trouve en appui ou dans le prolongement du bâtiment principal, sauf sur l'avant de la façade principale.

Les maçonneries seront identiques (matériaux, couleur des enduits) à celle de l'habitation.

#### 11d - Environnement

- si cela est compatible avec les autres dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront en priorité végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

### S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
  - ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord
  - ils devront être posés
    - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
    - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
    - ✓ soit dans l'alignement des percements



Exemples d'implantation de panneaux solaires

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

### 11e - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires sont interdites.

Dispositions particulières applicables aux constructions aux corps de ferme :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation ; un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (En rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...) ;
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-1- à L151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## ARTICLE 1AU-12 STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 du présent article.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Il est possible de différer la réalisation de places si le pétitionnaire déclare n'en n'avoir pas l'utilité dans un premier temps de par la destination de la construction, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée et que le pétitionnaire s'engage à les mettre en œuvre dès que nécessaire.

Les aires de stationnement en sous-sol sont autorisées.

Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Par ailleurs, en cas de pente sur l'accès aux parkings, celle-ci ne devra pas excéder 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement sur la voie.

Les normes de stationnement ne sont pas exigées aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

-s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;

-et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article 1AU-12 par logement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (voir glossaire).

### 2 - Nombre d'emplacements

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

Par ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement réservés aux handicapés sera réalisé selon la réglementation en vigueur et regroupés près des accès des constructions.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction à usage d'habitation

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au logement avec un minimum d'une place par logement. Le nombre de place est plafonné à 3 places par logement dont une place sera couverte ou dans le volume bâti.

20% du nombre total de places de stationnement seront banalisées à usage de places visiteurs et situées en extérieur au niveau du terrain.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel

## **ARTICLE 1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations et les pelouses devront constituer le prolongement naturel des espaces collectifs et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces, libres de toute construction y compris aire de stationnement et de dégagement, devront couvrir une superficie minimale de 15% de la superficie du terrain d'assiette.

Les programmes de logements comprenant au minimum 50 logements devront comporter des aires de jeux ou de détente paysagées par unité de 500 m<sup>2</sup> minimum.

Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 16/18.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysage extérieur.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 mètres linéaires de haie pour un arbre.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1 a

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE 1AU1a-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les mares et étangs existants devront être protégés, leur comblement est interdit.

#### ARTICLE 1AU1a-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en application de l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Sur l'ensemble de son programme d'aménagement, cette zone comportera 30% de logements sociaux (au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme). Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU1a-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie dont la chaussée sera au moins égale à 3,50 mètres de largeur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### Cheminement pour piétons-cycles

Les liaisons piétons-cycles structurantes auront une emprise minimale de 5 mètres. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 3,00 mètres.

Les cheminements pour piétons, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

## **ARTICLE 1AU1a-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### Réseaux divers

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

La collecte des ordures ménagères, du verre et des emballages et plastiques s'effectuera par des bornes à des emplacements prévus et enterrés.

## ARTICLE 1AU1a-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AU1a-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'opérations groupées comportant plusieurs bâtiments, l'application de l'article se fait sur l'unité foncière du permis de construire ou du permis d'aménager.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait des voies et emprises publiques.

En cas de retrait, celui-ci sera 2 m minimum des voies et emprises publiques.

Les abris doivent être implantés à 2 mètres au moins des voies et emprises publiques.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## ARTICLE 1AU1a-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas d'opérations groupées comportant plusieurs bâtiments, l'application de l'article se fait sur l'unité foncière du permis de construire ou du permis d'aménager.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait ou sur une ou plusieurs limites de propriété. En cas d'implantation sur une limite séparative, sont autorisés des éléments de parois fixes translucides mais non transparents.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie autre que des « jours de souffrance » ;

Pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> (ou abris), un retrait minimal d'1 mètre sera respecté.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## ARTICLE 1AU1a-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les 2 façades comportent des baies assurant une vue ;
- la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si une seule des façades comporte des baies assurant une vue ;

- la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si les 2 façades ne comportent que des baies n'assurant pas de vue ;
- 1 mètre 50 si les 2 façades sont aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les annexes

## ARTICLE 1AU1a-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AU1a-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage.

Cette hauteur pourra être portée à 15 mètres (15,50 mètres, si elle est justifiée par la présence de commerces et ou services en rez-de-chaussée) sur une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol totale de l'unité foncière.

La hauteur des annexes (hors abris) ne doit pas excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

La hauteur des abris ne doit pas excéder 2,5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AU1a-11 ASPECT EXTÉRIEUR

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être conçue pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage. Les constructions devront être parfaitement bien intégrées dans l'architecture et le tissu urbain locaux.

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n°. 76-276, 29 mars 1976; Décret n°. 77-755, 7 juil. 1977) – « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. »*

Les règles suivantes d'ouvertures, de toitures, de parement extérieurs et de clôture pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### 11a - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux naturels seront privilégiés : pierre meulière, ou pierre claire entre autres.

Les enduits de finition grattés ou talochés, à grain fin et à base d'agrégat de pierre naturelle seront les seuls autorisés avec le béton blanc de parement, dit architectonique. Ces enduits pourront être badigeonnés à la chaux aérienne colorée.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les constructions annexes pourront être réalisées en bois naturel ou lasuré et devront avoir un aspect parfaitement fini.

### 11b - Toitures

Les toits à 4 pentes sont tolérés en des points singuliers de composition.

Pour être autorisable, une toiture terrasse doit être aménagée ou présenter les caractéristiques d'une toiture végétalisée. (cf glossaire).

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 2,5 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse non accessible soit par une toiture à un seul versant de faible pente si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie principale. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Dans le cas de constructions de logements groupés, les articulations de toitures en pente seront conçues de manière sensible visant à prolonger l'ordonnancement propre au cœur ancien du village.

Les châssis de toit en pente seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 114x118 cm. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Elles seront situées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. Lorsqu'elles sont sur le même plan, elles seront alignées sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite. cf. glossaire

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. En cas de tuile, celles-ci devront présenter un aspect de type 17 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

La rénovation des toitures devra préserver l'esprit général des constructions existantes. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), ce matériau devra être conservé ou remplacé par un matériau ayant l'aspect des petites tuiles vieillies.

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, souchés diversés et ventilation doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ; elles seront en brique apparente ou en matériau ayant l'aspect de la brique apparente de même couleur que les tuiles, ou recouvertes d'un enduit de même nature et de même couleur que celui recouvrant les façades.

En ce qui concerne les vérandas et pergolas, il n'est pas fixé de règle de pente.

### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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

#### Clôtures de façade sur voie publique et voie de desserte :

Les clôtures doivent être constituées d'un muret en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. La hauteur du muret surmonté d'un chaperon maçonné sera d'une hauteur comprise entre 1,00 mètre et 1,20 mètre.

Ponctuellement, des piles ou des murs seront autorisés. En projection sur la voie, le linéaire de ces piles ou murs ne devra pas dépasser 30% de la façade.

### Clôtures en limite séparative:

Les clôtures en limite séparative seront constituées de haies, éventuellement doublées d'un dispositif ayant l'aspect du grillage plastifié de couleur verte ou de barreaudage qui pourra être réalisé sur un soubassement de mur plein de 0,60 mètre de hauteur.

La construction d'un mur plein plus élevé est autorisée sur une longueur de 4 mètres au maximum s'il se trouve en appui ou dans le prolongement du bâtiment principal, sauf sur l'avant de la façade principale.

Les maçonneries seront identiques (matériaux, couleur des enduits) à celle de l'habitation.

### 11d - Environnement

- si cela est compatible avec les autres dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
  - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
  - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront en priorité végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

#### **S'ils sont posés sur toiture inclinée**

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
  - ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord
  - ils devront être posés
- ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
- ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
- ✓ soit dans l'alignement des percements



Exemples d'implantation de panneaux solaires

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

### 11e - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les constructions en bois sont acceptées à l'exception de celles de type « chalet » qui ne pourront pas avoir un caractère d'habitation. Celles-ci seront limitées aux constructions annexes d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires sont interdites.

Dispositions particulières applicables aux constructions aux corps de ferme :

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation ;
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (En rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...) ;
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

Dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## **ARTICLE 1AU1a-12 STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 du présent article.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que cet aménagement figure dans le dossier de permis.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain ou s'il s'agit d'une construction destinée à de l'habitat collectif.

En cas de pente sur l'accès aux parkings, celle-ci ne devra pas excéder 5 % dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement sur la voie.

Les normes de stationnement ne sont pas exigées aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;

- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article 1AU1a-12 par logement.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante (voir glossaire).

## 2 - Nombre d'emplacements

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

Par ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement réservés aux handicapés sera réalisé selon la réglementation en vigueur et regroupés près des accès des constructions.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi par excès), et avec un minimum d'une place par logement.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction à usage d'habitation

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement

### Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

### Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

### Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

### Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

## **ARTICLE 1AU1a-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations et les pelouses devront constituer le prolongement naturel des espaces collectifs et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup>.



Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure et circonférence égale ou supérieure à 16/18.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 mètres linéaires de haie pour un arbre.

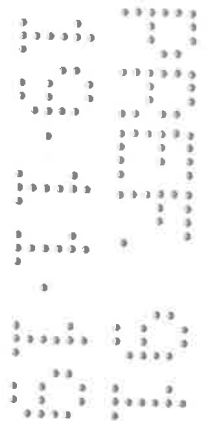
Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU1a-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

Les mares et étangs existants devront être protégés, leur comblement est interdit.

Dans la bande de 50 mètres, repérée au plan, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, toute construction est interdite, à l'exception d'une clôture légère sans discontinuité de type grillage simple torsion en plastique vert, ou en ayant l'aspect d'une hauteur maximale de 1,50m.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

##### ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 2AU-3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

##### ARTICLE 2AU-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

##### ARTICLE 2AU-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

##### ARTICLE 2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres.

## **ARTICLE 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 4 mètres.

## **ARTICLE 2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

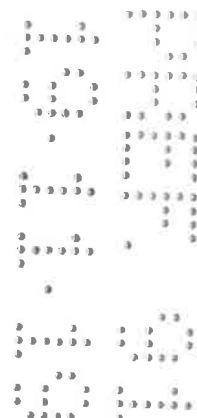
Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2AU-12 STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 2AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Il n'est pas fixé de règle.



### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUxa

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE 1AUxa-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article 1AUxa-2 ;
- les constructions à usage commercial à l'exception de la restauration ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.

#### ARTICLE 1AUxa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en application de l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

- les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqués à la vue.
- les constructions à usage non interdit à condition qu'elles fassent au plus 6 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les activités classées à condition qu'elles ne risquent pas de provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les constructions à usage d'habitation de type résidences spécifiques de tourisme ;
- les aires et locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité autorisée dans la zone, en particulier la collecte des déchets urbains.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUxa-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des demandeurs (lotisseur ou pétitionnaire).

Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 6 mètres au minimum.

### Voirie

Les voies publiques ou ouvertes au public présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de la circulation piétons-cycles, avec une chaussée à double sens de 7 mètres de largeur minimale et des trottoirs accessibles aux handicapés de 1,80 mètre au minimum

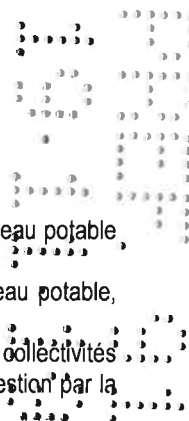
Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public, réalisé par l'aménageur.



## **ARTICLE 1AUxa-4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable, et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établi par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### *Réseaux divers*

Les réseaux des concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées, odeurs et autres évacuations gazeuses, est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE 1AUxa-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUxa-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le reculement par rapport aux infrastructures principales est le suivant :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 33 ;
- le long des voies automobiles du secteur, recul de 6 mètres minimum des bâtiments, comptés à partir de la limite d'emprise publique ;
- le long des autres espaces publics, recul au moins égal à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

-Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE 1AUxa-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

-les constructions doivent présenter un retrait correspondant à  $L = H/2$  avec un minimum de 4 mètres en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

-Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

### **ARTICLE 1AUxa-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, ils seront distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre.

Sur chaque lot, les annexes et locaux techniques secondaires s'établiront en continuité du bâti. Cette continuité sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUxa-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUxa-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUxa-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'impact de volumes très importants, visible en entrée de village, devra être limité :

A cette fin, et sans exclusive, les volumes devront être morcelés par des décrochements.

Les linéaires sans décrochements ne peuvent excéder 50 m.

Au-delà de 50 m, le linéaire devra comporter au moins un décrochement respectant les conditions cumulatives suivantes :

- La longueur du décrochement sera au minimum de 2,5 m
- La largeur du décrochement sera au minimum de 50 cm.

De plus, des ensembles transparents, laissant, au moins, apparaître l'éclairage intérieur, seront obligatoirement intégrés à ces façades.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de

construire. Les enseignes seront installées en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère ou l'égout du toit. Un seul totem par terrain pourra être autorisé, sa hauteur ne dépassera pas celle des bâtiments et sa surface sera limitée à 10m<sup>2</sup> maximum. Les enseignes lumineuses clignotantes et fluorescentes sont interdites.

#### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

#### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

#### 11c - Clôtures

Les clôtures entre l'espace public et l'espace privé sont obligatoires.

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur verte, à maille rectangulaire ou en un matériau ayant le même aspect.

Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets de comptage d'électricité et de gaz, et portail d'accès qui seront métalliques et de formes simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact sur le site.

#### 11d – Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini » à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

## **ARTICLE 1AUxa-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.



Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces (ou emplacements) couverts devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Le nombre de places pour les deux roues sera au moins égal à 10% du nombre de places imposées pour les véhicules pour les constructions à usages de bureaux. Une surface de 2m<sup>2</sup> par vélo sera consacrée au stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 1 place couverte. Le nombre de place est plafonné à 3.
- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Restauration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
  - o 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - o 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - o 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35 % maximum du cumul des places.

## **ARTICLE 1AUxa-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS:**

Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être non visible depuis l'espace public

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUxa-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUxb

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE 1AUxb-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article 1AUxb-2 ;
- les constructions à usage commercial à l'exception de la restauration ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole.

#### ARTICLE 1AUxb-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en application de l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

- les stockages d'hydrocarbures s'ils sont liés, de manière secondaire, à une autre activité autorisée dans la zone et s'ils sont enfouis ou parfaitement masqué à la vue ;
- les constructions à usage non interdit à condition qu'elles fassent au plus 35000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions aux bâtiments dont la construction a été autorisée avant le 18 novembre 2002, à condition que la surface totale ne dépasse pas 21000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les activités classées à condition qu'elles ne risquent pas de provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'habitation, uniquement : si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, ou si elles sont de type résidences spécifiques de tourisme.
- les aires et locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité autorisée dans la zone, en particulier la collecte des déchets urbains.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUxb-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 6 mètres au minimum.

### Voirie

Les voies publiques ou ouvertes au public présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles, avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs accessibles aux handicapés de 1,80 mètre au minimum

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 1,80 mètre.

### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public réalisé par l'aménageur.

## **ARTICLE 1AUXb-4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établi par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (déboubrées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### Réseaux divers

Les réseaux des concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

### Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées, odeurs et autres évacuations gazeuses, est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE 1AUxb-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUxb-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement minimales suivantes :

- 70 mètres par rapport à l'axe de la Francilienne ;
- 8 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie publique de desserte.

Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis des murets techniques supportant le sigle et la raison sociale des sociétés ou des clôtures. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seuls les postes de transformation électrique et de coupure de détente de gaz, ainsi que le poste du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE 1AUxb-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites de propriété.  
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

## **ARTICLE 1AUxb-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, ils seront distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre.

Sur chaque lot, les annexes et locaux techniques secondaires s'établiront en continuité du bâti. Cette continuité sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUxb-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 60 % de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUxb-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Dans la zone 1AUxb1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUxb-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales.

A cette fin, et sans exclusive, les volumes devront être morcelés par des décrochements.

Les linéaires sans décrochements ne peuvent excéder 50 m.

Au-delà de 50 m, le linéaire devra comporter au moins un décrochement respectant les conditions cumulatives suivantes :

- La longueur du décrochement sera au minimum de 2,5 m
- La largeur du décrochement sera au minimum de 50 cm.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'ensemble des façades ne pourra présenter plus d'1 porte à quai pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux sous-destinations industrie et entrepôt.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère ou l'égout du toit. Un seul totem par terrain pourra être autorisé, sa hauteur ne dépassera pas celle des bâtiments et sa surface sera limitée à 10m<sup>2</sup> maximum. Les enseignes lumineuses clignotantes et fluorescentes sont interdites.

#### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

#### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

#### 11c - Clôtures

Les clôtures entre l'espace public et l'espace privé sont obligatoires.

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur verte, à maille rectangulaire ou en un matériau ayant le même aspect. Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets de comptage électricité et gaz, et portail d'accès qui seront métalliques et de formes simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

#### 11d – Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini », à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

### **ARTICLE 1AUXb-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 2 mètres au minimum de la limite sur voie publique, et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général, et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces (ou emplacements) couverts devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Le nombre de places pour les deux roues sera au moins égal à 10% du nombre de places imposées pour les véhicules pour les constructions à usages de bureaux. Une surface de 2m<sup>2</sup> par vélo sera consacrée au stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera les normes minimales suivantes :

- Habitation : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 1 place couverte. Le nombre de place est plafonné à 3.
- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôts dont la surface de plancher est :
  - o Comprise entre de 0 à 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> ;
  - o Comprise entre 5000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> ;
  - o Supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 400 m<sup>2</sup> ;
- Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Restauration : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Équipements hôteliers :
  - o 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres ;
  - o 0,5 place par chambre supplémentaire ;
  - o 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.

Dans le cas de construction à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35 % maximum du cumul des places.

Pour les entrepôts, lors d'une extension, la norme applicable sera celle résultant de la prise en compte du total de ce type de surface : existant + extension.

#### **Différé de réalisation**

Il est possible de différer la réalisation de places de stationnement si l'entreprise déclare ne pas en avoir l'utilité dans un premier temps, à condition que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, que leur emprise soit réservée, et que l'entreprise s'engage à les réaliser dès que nécessaire.

## **ARTICLE 1AUxb-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre



minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 ml de haie pour 1 arbre dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

#### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

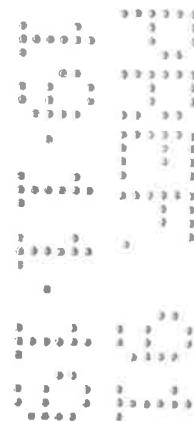
#### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUxb-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUxc

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE 1AUxc-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article 1AUxc-2 ;
- Les mares et étangs existants devront être protégés, leur comblement est interdit.
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal ;
- les constructions à usage commercial ;
- les équipements hôteliers, exception faite du cas prévu à l'article 1AUxc-2 ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

- Dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

#### ARTICLE 1AUxc-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en application de l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUxc-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 6 mètres minimum.

#### Voirie

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs accessibles aux handicapés de 2 mètres de largeur minimum.

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

#### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 2 mètres.

#### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

### ARTICLE 1AUxc-4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

#### *Assainissement*

### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattement de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débarrassées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

### Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE 1AUXc-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUXc-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit en retrait, soit à l'alignement de la voie. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 4 mètres, dans tous les cas.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

## **ARTICLE 1AUxc-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait. S'il y a retrait, le recul des constructions par rapport à la limite séparative de propriété sera supérieur ou égal à la moitié de la hauteur maximum de la construction, avec un recul minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUxc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'une distance minimum, égale à la moitié de la hauteur maximum du bâtiment le plus élevé, soit respectée avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUxc-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUxc-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUxc-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les bâtiments implantés de part et d'autre des limites séparatives devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux, formes et couleurs).

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés à l'exception des constructions à usage d'habitation citées à l'article 1AUXC-2 qui pourront avoir une pente de 35° à 45°. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

### 11c - Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive et, en limite d'espace public, les grillages seront en treillis soudé plastifié de couleur blanche ou verte, à maille rectangulaire, ou en un matériau ayant le même aspect. Selon la spécificité de l'activité (matériels informatiques ou de recherche...), des murs pourront exceptionnellement être autorisés avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures séparant les terrains privés de la forêt domaniale ne permettront aucun accès direct à cette forêt et devront être doublées d'une haie vive.

Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets de comptage électricité et gaz, et les portails d'accès qui seront métalliques et de forme simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

### 11d – Environnement

#### 11e – Dispositions diverses

##### Aires de circulation et stationnement

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini » à l'exclusion des simples empièvements ou stabilisés.

## **ARTICLE 1AUXc-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes: Les normes qui déterminent la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des locaux affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des

étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En plus de ceux résultant de l'application de ces normes et en fonction de la nature de l'activité, des espaces supplémentaires nécessaires au stationnement des véhicules des visiteurs et des véhicules utilitaires devront être prévus.

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

### **ARTICLE 1AUxc-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

#### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 mètres linéaires de haie pour 1 arbre, dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

#### Mobilier urbain

L'opération intégrera le mobilier urbain nécessaire à la signalisation et l'éclairage public.

La réalisation d'arrêts de bus sera prévue en fonction d'une étude d'ensemble du réseau de transport en commun.

#### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUxc-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUxca

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition sont autorisées.

#### ARTICLE 1AUxca-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, exception faite du cas prévu à l'article 2 ;
- Les mares et étangs existants devront être protégés, leur comblement est interdit ;
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
- les constructions à usage commercial ;
- les équipements hôteliers ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Risque Transport de matières dangereuses :
  - Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.
- Dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

#### ARTICLE 1AUxca-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en application de l'article précédent sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Gravois Sud, l'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

Sont admises sous condition :

- les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.
- les constructions à usage industriel sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 6000 m<sup>2</sup>.
- les constructions à usage d'entreposage à condition que la surface de plancher affectée à cet usage soit au plus égale à 75% de la surface de plancher totale.
- Les installations classées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances (sonores, olfactives...) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et salubrité publique.
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Risque Transport de matières dangereuses :
  - dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.
  - Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUXca-3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation ou statut. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 6 mètres minimum.

#### Voirie

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de circulation piétons-cycles avec une chaussée de largeur minimale de 7 mètres à double sens et des trottoirs, a minima sur un côté de la voie. Ces trottoirs seront accessibles aux handicapés et présenteront une largeur minimale de 2 mètres.

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

#### Cheminement pour piétons-cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacement en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisé ne sera pas inférieure à 2 mètres.

#### Éclairage public

Toute voie de circulation ouverte au public comportera un dispositif d'éclairage public.

### ARTICLE 1AUXca-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

#### *Alimentation en eau potable*

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

## *Assainissement*

### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattement de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### *Réseaux divers*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront donner lieu à des dispositions ou aménagements différents.

## **ARTICLE 1AUxca-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUxca-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait de l'emprise publique de la voie de desserte, avec un recul minimal de 6 mètres.

Le long des autres espaces publics, les constructions seront implantées en retrait en respectant un minimum de 4 mètres.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

#### **ARTICLE 1AUxca-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait. S'il y a retrait, le recul des constructions par rapport à la limite séparative de propriété sera supérieur ou égal à la moitié de la hauteur maximum de la construction, avec un recul minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE 1AUxca-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'une distance minimum, égale à la moitié de la hauteur maximum du bâtiment le plus élevé, soit respectée avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUxca-9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions. Il est fixé à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AUxca-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUxca-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage tout particulièrement le long des voies. Une attention particulière sera portée à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles depuis l'espace public. Il pourra être fait usage de l'article R111-27 du code de l'urbanisme. De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise sont admis. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments ou sur la clôture, sans saillie.

##### 11a - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les parements doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits éventuels seront grattés ou lissés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites sauf en touches légères. Les teintes neutres seront prédominantes.

#### 11b - Toitures

Les toitures ne présenteront pas de pente supérieure à 20 degrés. Elles seront de teinte neutre, ni claire, ni vive.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. À défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue depuis les espaces publics.

#### 11c - Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur uniforme de 2 mètres, seront doublées d'une haie vive. En limite d'espace public, les clôtures seront constituées soit de grillage en treillis soudé plastifié de couleur verte et à maille rigide rectangulaire, soit de grille verticale avec ou sans longrine. Selon la spécificité de l'activité (matériels informatiques ou de recherche...), des murs pourront exceptionnellement être autorisés avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures séparant les terrains privés de boisements existants ne permettront aucun accès direct à ces espaces et devront être doublées d'une haie vive.

Sur les espaces publics, un traitement minéral sobre, au moins partiel et de même hauteur, est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets de comptage électricité et gaz, et les portails d'accès qui seront métalliques et de forme simple.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

#### 11e - Dispositions diverses

Aires de circulation et stationnement :

Elles seront obligatoirement traitées en matériaux d'aspect « fini » à l'exclusion des simples empierrements ou stabilisés.

## **ARTICLE 1AUXca-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule est interdit sur l'emprise de la voie de desserte, à l'extérieur de la parcelle.

Chaque opération doit satisfaire sur sa parcelle à ses propres besoins en stationnement. Notamment, pour les entrepôts et, en fonction des besoins et modes de fonctionnement, des places de stationnement poids-lourds seront prévues en entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distants de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre minimum des autres limites.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs parcelles les surfaces nécessaires au stationnement en général et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier.

Il sera exigé des aires de stationnement pour les deux roues pour les constructions destinées à l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux.

Des espaces couverts devront être réalisés pour le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes : les normes qui déterminent la surface des espaces ouverts à réserver au stationnement des deux roues s'appliquent, à la création de surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. La surface des espaces affectés au stationnement des deux roues ne peut dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- 1 m<sup>2</sup> affecté à cet espace pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Cet espace sera dimensionné pour accueillir à minima le nombre de deux roues suivant :

- 2 par logement
- 5% du nombre de places de stationnement dû pour les autres destinations.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Enfin, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

#### Besoins en stationnement

Au minimum le nombre d'emplacement à réserver pour le stationnement des véhicules respectera l'une des normes suivantes :

- Habitation : 2 places par logement
- Bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Industrie : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Au-delà des besoins liés à la présence des employés, les espaces nécessaires au stationnement des véhicules des visiteurs et des véhicules utilitaires devront être assurés sur la parcelle, hors emprise publique.

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

Dans le cas de constructions à fréquentation complémentaire sur un même terrain, un « foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35% du cumul des places.

Différé de réalisation : il est possible de différer la réalisation de places de stationnement si l'entreprise déclare ne pas en avoir l'utilité dans un premier temps, à condition que leur emprise soit réservée et que leur tracé apparaisse à la demande de permis de construire, et que l'entreprise déclare s'engager à les réaliser dès que nécessaire. Ce différé ne pourra pas dépasser 30% du total dû.

### **ARTICLE 1A Uxca-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

#### Espaces libres plantés

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (14/16 minimum) pour 200 m<sup>2</sup> de ces espaces.

Ces espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, à raison de 5 m<sup>2</sup> de massif arbustif et 8 mètres linéaires de haie pour 1 arbre, dans la limite du tiers du nombre d'arbres de haute tige préalablement calculé.

#### Collecte des déchets

Le stockage des déchets devra être masqué à la vue depuis les espaces publics. Des espaces dédiés seront prévus à cet effet.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUxca-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

Le présent titre s'applique :

- à la zone agricole du PLU, zone A
- à la zone naturelle du PLU, zone N qui est protégée de toute urbanisation



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

- Dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

##### Article A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation.

- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article A-3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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



## Article A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit 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 efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

### *Réseaux divers*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

### Desserte en gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux publics de gaz est à prévoir.

### *Traitement des effluents industriels*

Le traitement des fumées odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

### **Article A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques.

### **Article A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 6 m.

### **Article A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

### **Article A-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise sol est fixée à 10%.

### **Article A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

### **Article A-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont.

### **Article A-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### *SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

#### Article 14 A - Coefficient d'occupation du sol

NEANT



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction à l'exception de celles indiquées à l'article N-2

-Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction repérées sur le document graphique, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

- Dans les zones présentant un risque de remontées de nappes phréatiques repérées sur le document graphique : les sous-sols et les remblais.

##### ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

**Dans toute la zone :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones vigilance et d'information repérées sur le document graphique. Une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

**Dans le secteur Ns :** Les constructions et les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des installations sportives et de loisirs.

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE N-3 ACCÈS ET VOIRIE

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

En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des demandeurs (lotisseur ou pétitionnaire).

Si elle est destinée à être intégrée dans le domaine public, elle devra être conçue en respect des prescriptions de la collectivité publique concernée. A défaut cette voirie ne pourra être reprise en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

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

## ARTICLE N-4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Rappels :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement ;

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de gaz et de téléphone ;

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

### *Alimentation en eau potable*

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

### *Assainissement*

#### Eaux usées :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet au réseau.

#### Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Tout rabattage de nappe dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

## ARTICLE N-5                    CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N-6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

Les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, en cas d'implantation en retrait, la marge de retrait est 0,30 m minimum.

Toute extension de bâtiment ainsi que toute construction d'annexe (telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement) devra être située en prolongement ou en retrait de la partie de bâtiment la plus avancée.

#### **ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, en cas d'implantation en retrait, la marge de retrait est 0,30 m minimum.

#### **ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière ou du secteur dans lequel l'unité foncière est située si elle est d'une surface plus importante.

#### **ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE N-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### 11a – Parements extérieurs

##### 11b - Toitures

##### 11c - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

##### 11d – Environnement

##### 11e – Dispositions diverses

Les dispositions particulières applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L 151-16 à L151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation

- tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

## **ARTICLE N-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 151-16 à L151-19 du Code de l'urbanisme :

Il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT.



# ANNEXE

## GLOSSAIRE

### ABRI

Est considéré comme un abri (abri jardin, abri vélo, abri bois), une annexe d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et construite en matériaux naturels.

Cette construction présentera une pente de toit inférieure ou égale à 20°.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

### ANNEXE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est non contigu à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

### APPUI

1) Élément d'une construction qui supporte des charges importantes, ou vers lequel on reporte les charges des couvrements ou des planchers; une colonne, un pilier, un mur porteur, etc.

2) Ouvrage de maçonnerie, de menuiserie ou de serrurerie sur lequel on peut s'accouder. Appui de baie : partie inférieure d'une baie, sur laquelle repose la croisée.

### BAIE

Désigne toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, châssis, vasistas, lucarne, soupirail, etc...)

### NOTION DE BAIE ASSURANT OU N'ASSURANT PAS UNE VUE

Sont considérés comme des baies assurant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres non opaques ;
- les portes-fenêtres non opaques ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.



Ne sont pas considérés comme baies assurant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ou opaque ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

### **BALCON**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

### **CHALET**

Habitation principalement en bois, à loggia et toit débordant.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U.

### **EMPRISE AU SOL**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **ENDUIT**

Mélange pâteux ou mortier, avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement, d'autres caractéristiques, à l'extérieur, pour la protéger des intempéries et, souvent, constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

### **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénatures.

## FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

## LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## LOGGIA

Une loggia est une plate-forme abritée en retrait par rapport au nu de la façade.

## LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par-deux jambes ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes. Principales variétés : jacobine à deux pans, capucine à trois pans, normande à demi-croupe, pendante dite meunière.



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
tabatière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière

## PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles modernes, on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades, bien que la façade principale de nombreuses constructions anciennes soit un mur pignon, souvent sur rue.

## PLACE DE STATIONNEMENT

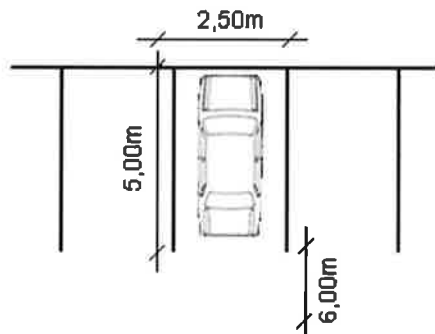
Une place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

### ● Dimensionnement d'un stationnement automobile en bataille.

Perpendiculaire à la voie

Largeur : 2.50 m

Longueur : 5.00 m



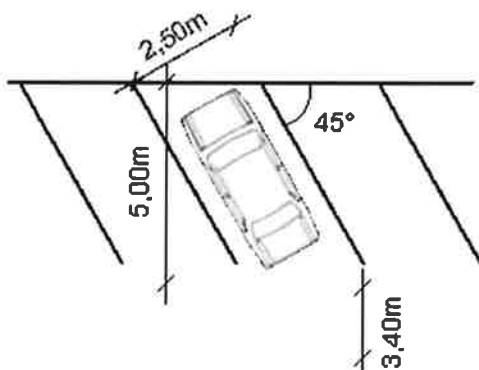
Dégagement minimum : 6.00 m

### ● Dimensionnement d'un stationnement automobile en épis.

Angle de 45° par rapport à la voie

Largeur : entre 2.25 m et 2.50 m

Longueur : 5.00 m à la perpendiculaire



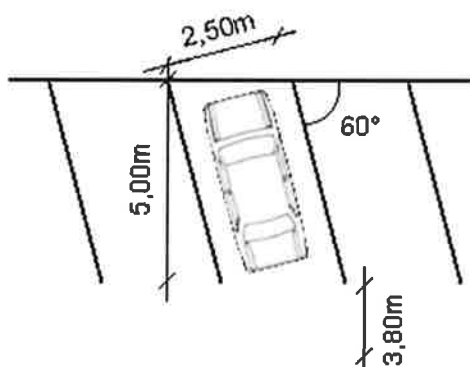
Dégagement minimum : 3.50 m

### ● Dimensionnement d'un stationnement automobile en épis.

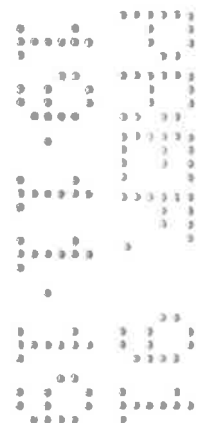
Angle de 60° par rapport à la voie

Largeur : entre 2.25 m et 2.50 m

Longueur : 5.00 m à la perpendiculaire

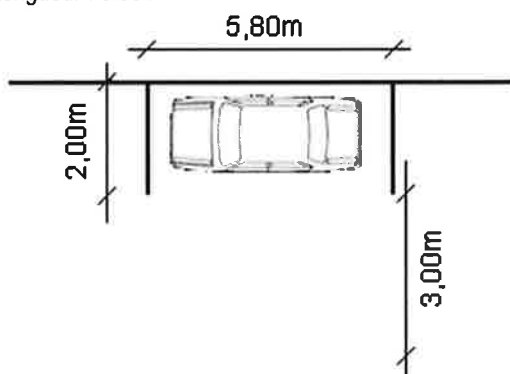


Dégagement minimum : 4.00 m



#### ◆ Dimensionnement d'un stationnement automobile en créneau.

Parallèle à la voie  
Largeur : 2.00 m  
Longueur : 5.80 m



Dégagement minimum : 3.00 m

#### RECULEMENT

Retrait donné à un mur ou à un ouvrage par rapport à un autre ou par rapport à un axe de référence. La servitude de reculement est celle qui frappe une construction en saillie sur les alignements de la voie publique : aucun permis de construire ne peut être accordé si les travaux envisagés ne comportent pas une mise à l'alignement, ou en retrait de celui-ci.

#### SURFACE DE PLANCHER :

Elle 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 manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables
- 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
- 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 planchers 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.

#### SOUBASSEMENT

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres sur le nu de la façade, parfois aussi en retrait, par arrêt d'un enduit suivant une ligne horizontale à une quinzaine de cm au-dessus du sol.

## TOITURE TERRASSE AMENAGEE

Une toiture-terrasse aménagée est un dispositif architectural selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, et aménagée en conséquence. Cet espace doit être accessible par une porte ou un escalier permanent, il génère les mêmes contraintes de retrait que les baies assurant une vue.

## JUXTAPOSITION

Placement de plusieurs éléments de façon très proches au point qu'ils pourraient quasiment se toucher.

Juxtaposition horizontale



Juxtaposition verticale

