



## 5. Règlement écrit

---

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 4 février 2025

# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>11</b>
<b>A/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</b>	
<b>B/ Rappel des dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales</b>	
<b>C/ Protections paysagères patrimoniales et environnementales</b>	
<b>D/ Règles spécifiques transversales en toutes zones</b>	
<i>Destination</i>	
<i>Caractéristiques urbaines et paysagères</i>	
<i>Réseaux équipements (Conditions de desserte des terrains et des réseaux / Stationnement / Performance énergétique et environnementale)</i>	
<b>2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE</b>	<b>37</b>
<b>Zone UA</b>	
<b>Zone UB</b>	
<b>Zone UC1</b>	
<b>Zone UC2</b>	
<b>Zone UC3</b>	
<b>Zone UE</b>	
<b>Zone UG</b>	
<b>Zone UH1</b>	
<b>Zone UH2</b>	
<b>Zone UI</b>	
<b>Zone UL</b>	
<b>Zone UW</b>	
<b>Zone 1AU</b>	
<b>Zone AU</b>	
<b>Zone N</b>	
<b>LEXIQUE</b>	<b>149</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>165</b>

# SOMMAIRE

# INTRODUCTION

# INTRODUCTION

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R 123-1-9 du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques présentent la division du territoire en grandes familles :

- **Les zones urbaines (U), à savoir :**
  - La zone UA : Cette zone correspond aux axes structurants de la commune. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêt collectif.
  - La zone UB : cette zone correspond au tissu ancien du quartier de Liers. Elle vise à permettre l'évolution du bâti dans le respect des formes bâties traditionnelles du quartier de bourg existant.
  - Zone UC : Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations collectives avec espaces paysagers. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif.
  - Zone UE : Cette zone est destinée à recevoir uniquement des activités commerciales. Elle comprend un sous-secteur UE\* correspondant au site de LIDL.
  - Zone UG : Cette zone est destinée à recevoir l'aire d'accueil des Gens du voyage.
  - Zone UH : Cette zone correspond au tissu pavillonnaire de Sainte-Geneviève-des-Bois qui s'est en grande partie développée sur la trame des chemins forestiers de la forêt de Sequigny puis via des lotissements pavillonnaires plus récents.
  - Zone UI : Cette zone correspond au site de la Croix Blanche et au site d'ENEDIS situé dans le prolongement du quartier de Liers. Elle est principalement affectée à l'accueil d'activités de commerces, d'industrie, ainsi qu'aux services publics, ou d'équipement privés, ou d'intérêt collectif s'y rattachant.
  - Zone UL : Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation de santé ou autres équipements publics ou d'intérêt collectifs.
  - Zone UW : Cette zone est réservée à l'emprise de la Francilienne.

# INTRODUCTION

- **Les zones à urbaniser (AU), à savoir :**
  - Zone 1AU : Cette zone est destinée à recevoir une extension à court ou moyen terme de l'urbanisation au niveau du quartier de Liers et principalement à destination d'équipements d'intérêt collectif.
  - Zone AU : Cette zone correspond à deux secteurs de la commune (un secteur au niveau du quartier de Liers et une partie du site Perray Vacluse) qui ont vocation à accueillir des projets à moyen ou long terme sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. A ce jour ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation.
  
- **Les zones naturelles (N), à savoir :**
  - Zone N : Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune (vallée de l'Orge, bois des trous) ainsi qu'aux parcs et espaces verts situés dans l'enveloppe urbaine. Elle est inconstructible, sauf exceptions pour des aménagements ou constructions d'intérêt collectif, pour des raisons de protection des sites et des paysages.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés et aux servitudes
- Aux secteurs de projet (OAP)
- À la protection du patrimoine bâti et paysager
- À la protection de la trame verte et bleue.

# INTRODUCTION

## ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.) et renseignent des sujets sur lesquels le règlement est muet.

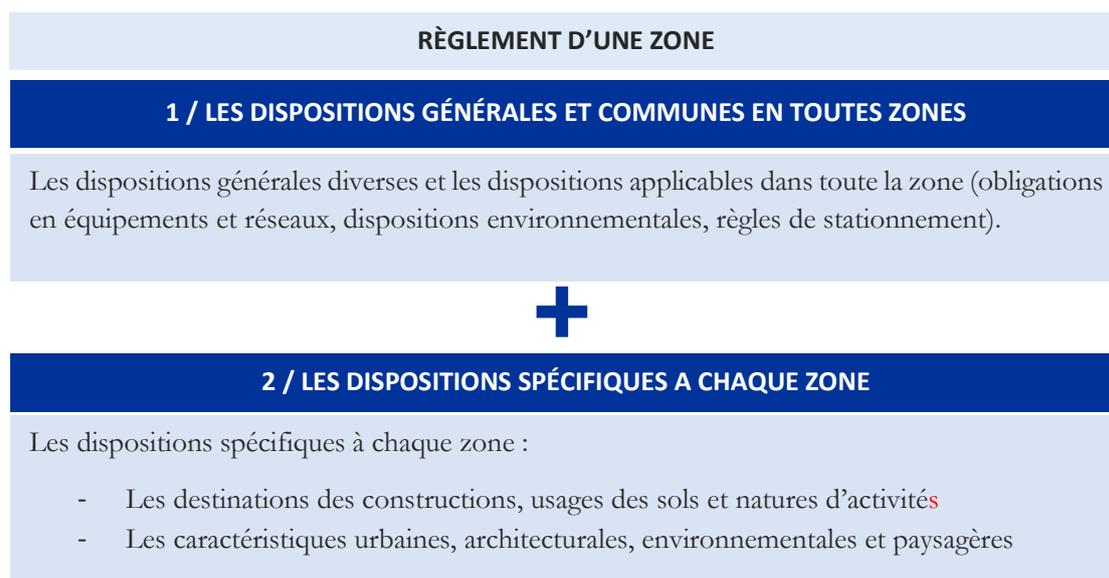
Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

## ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Le présent règlement est organisé en deux parties :

- Partie 1 : les dispositions générales communes à toutes les zones
- Partie 2 : les dispositions particulières applicables à chacune des zones



Par ailleurs, le règlement comprend également un lexique ainsi que des annexes.

# INTRODUCTION

## UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

**ETAPE 1 :** Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet :

- d'identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné,
- de vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, emplacement réservé, etc.),
- d'identifier un éventuel périmètre d'OAP sectorielle.

**ETAPE 2 :** Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté.

**ETAPE 3 :** Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Concernant le règlement écrit, il convient de consulter :

- les dispositions générales et communes en toutes zones (Partie 1 du règlement),
- les dispositions particulières applicables à chacune des zones (Partie 2 du règlement),
- le lexique qui précise les définitions pour l'application des règles,
- si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation uniquement illustrative et d'aide à la bonne compréhension des règles.

# INTRODUCTION

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## A/ PORTÉE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par le chapitre 1er, section I, II et III du Livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme sous réserve des dispositions prévues aux articles R 111-1 et suivants.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatifs :
  - aux périmètres de travaux publics,
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - à la réalisation de réseaux,
  - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les **servitudes d'utilité publique** qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les **périmètres de droit de préemption urbain**.
5. Au titre de la **réglementation sur l'archéologie préventive** (article L. 521-1 du Code du Patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'Urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les **dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation** et du **Code Civil** (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. **Accessibilité des personnes handicapées** : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que, pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R162-1, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
8. Les titulaires d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable sont invités à déposer une **déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité** (DAACT).

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## B/ RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

### ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par ce 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 (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

### APPLICATION DES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS DONT LES RÈGLES ONT ÉTÉ MAINTENUES

---

En application des dispositions de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé. Toutefois, à la demande de co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du PLU.

### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, un 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.

### BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

---

Conformément à l'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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 ».

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment a été démolé (action volontaire) depuis moins de 10 ans, il pourra être reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

## CLÔTURES

---

En application de la délibération n°11989 du Conseil municipal du 2 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX RÈGLES DU PLU

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n°79530 du 27/05/88).

## COUR COMMUNE

---

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

## DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU

---

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 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 de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

---

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement Réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en Emplacement Réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

## ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES OU DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

---

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

## ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

---

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, y compris s'ils ont pour conséquence d'aggraver une non-conformité au titre des règles de retraits définies au sein des articles 2.1, 2.2 et 2.3 de chaque zone du présent règlement, sous condition qu'ils concernent une construction existante et qu'ils n'aient pas pour conséquence d'augmenter la surface de plancher ni de déplacer les baies existantes.

## NUISANCES SONORES DUES AU TRAFIC ROUTIER ET FERROVIAIRE

---

Application des arrêtés préfectoraux suivants :

- Arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant,
- Arrêté n°109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant,

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Ces différents arrêtés déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels certaines constructions (en particulier les constructions à usage d'habitation) doivent respecter des normes d'isolement acoustique particulières.

## **PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

## **PERMIS DE DEMOLIR**

---

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération n°11959 du Conseil municipal du 26 juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

## **PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION (PPRI)**

---

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté préfectoral le 16 juin 2017. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce n°7.1.3 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## PLAN DU RISQUE LIÉ AUX MATIÈRES DANGEREUSES

---

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant en annexe des servitudes, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

Par ailleurs, il est rappelé que le pétitionnaire devra consulter GRT gaz via adresse mail (BLG-GRT-DO-PVS\_ETTrtgaz.com) ou via l'adresse postale suivante :

GRT gaz Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers  
Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien  
9 avenue de l'Europe  
92 270 BOIS-COLOMBES,

dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire

## RÉSEAU DE CHALEUR

---

La commune fait l'objet d'un classement du réseau de chaleur S.E.E.R. par délibération n° 2023-06-45 du 22 juin 2023 de Comité syndical du Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Energies et les Réseaux de Communication. Au titre de cette délibération, au sein du périmètre de développement prioritaire tel qu'il figure en annexe informative du PLU, certaines constructions ont pour obligation le raccordement au réseau (cf. annexes informatives du PLU).

## SECTEURS SOUMIS À DES ALÉAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

---

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU (Pièce n°7.3.18 des Annexes informatives), la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## SITES ARCHÉOLOGIQUES

---

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

## SITES ET SOLS POLLUÉS

---

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complétée par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

De plus, avant tout projet sur les terrains concernés par un secteur d'information sur les sols (SIS) figurant en annexe du PLU (Pièce n°7.3.19 des Annexes informatives), les mesures telles que défini dans l'arrêté figurant en annexe devront être respectées.

## ZONE D'EXPOSITION AUX RISQUES INDUSTRIELS

---

A l'intérieur des zones d'exposition aux risques industriels figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (Pièce n° 7.1.2 du PLU), il pourra être fait application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme permettant de refuser ou assortir de prescriptions spéciales tout projet de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## ZONES DE BRUIT LE LONG DES VOIES TERRESTRES

---

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 28 février 2005 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Concernant les infrastructures ferroviaires, l'arrêté du 22 mars 2023 définit pour chaque voie une catégorie à laquelle est associée la largeur maximale du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs, les façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit de l'infrastructure doivent présenter un isolement acoustique contre ce bruit.

Les voies et secteurs concernés sont mentionnés en annexes du PLU (Pièce 7.3.9 des Annexes).

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ZONES HUMIDES AVERÉES

---

Dans les zones humides avérées, identifiées par la DRIEAT Ile-de-France, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les préconisations suivantes s'appliquent :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les affouillements, exhaussements
- le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides probables identifiées par le SAGE Orge-Yvette (Annexe 7.3.15 du PLU), pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## C/ PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

### ESPACES BOISÉS CLASSÉS (L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

### ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> au total par unité foncière.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARBRES REMARQUABLES A CONSERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leurs coupes et abattages est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 8 m autour du pied d'un arbre repéré par le document graphique sont interdites toutes les destinations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes, des aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.) et des constructions sans fondation.

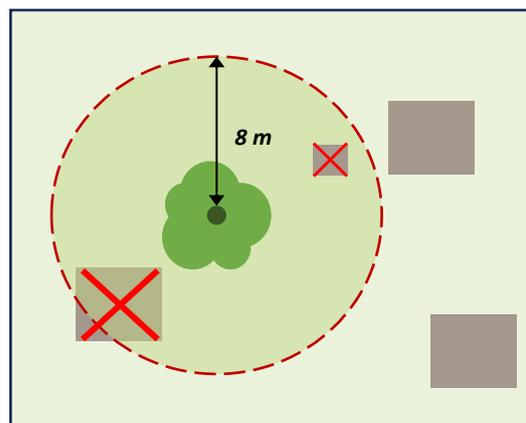


Schéma indicatif

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente.

Pour les arbres non identifiés au plan de zonage mais qui pourraient présenter un intérêt remarquable car entrant dans la définition de l'arbre remarquable, l'abattage est soumis à décision de la commune.

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

### Patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite, sauf si cela se justifie par des motifs de mise en danger de personnes ou de biens.
- Les modifications de volume de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et d'éléments bâtis non dommageables au caractère remarquable du bâtiment pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

## Mur remarquable protégé

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## D/ DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Règles générales

En toutes zones sont interdits :

- Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale dans le cadre de réglementation des installations classées, sauf ceux autorisés sous condition au sein des règlements par zone,
- Les dépôts à l'air libre, sauf ceux autorisés sous condition au sein des règlements par zone,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En toutes zones, à l'exception de la zone UG, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes habitées et les installations de camping soumises à autorisation préalable,

En toutes zones sont autorisés sous conditions :

- Les réseaux ainsi que tout autre équipement technique à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des réseaux publics ou concédés, notamment du réseau de distribution électrique (poste de transformation...).
- Les affouillements et les exhaussements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zones UC, UH, UL sont autorisés sous conditions :

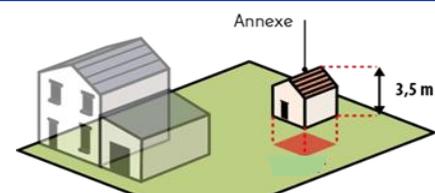
- Les installations, constructions, réseaux, équipements, outillages et dépôts liés à l'activité ferroviaire.

#### Mixité sociale

En zones UA, UB, UC et UH, toute opération de plus de 20 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

#### Constructions annexes

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.



La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Piscine / SPA / jacuzzi

Les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) sont constitutifs d'emprise au sol pour l'application du présent règlement et constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

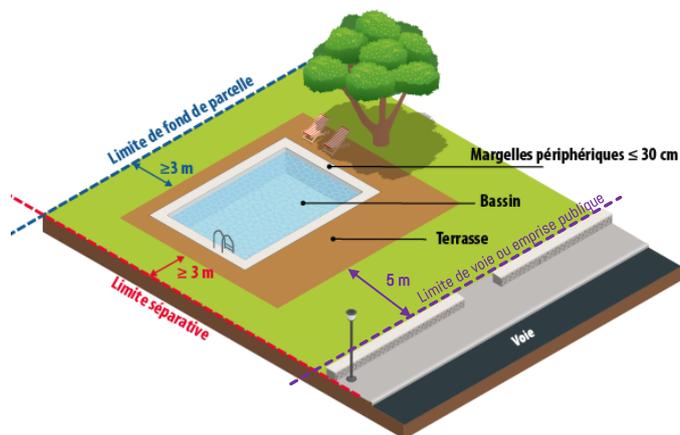
Les piscines doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle et 5 mètres des voies.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les dispositifs de couverture de piscine sont limités à 2,5 mètres maximum de hauteur.

Les locaux techniques des piscines doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.



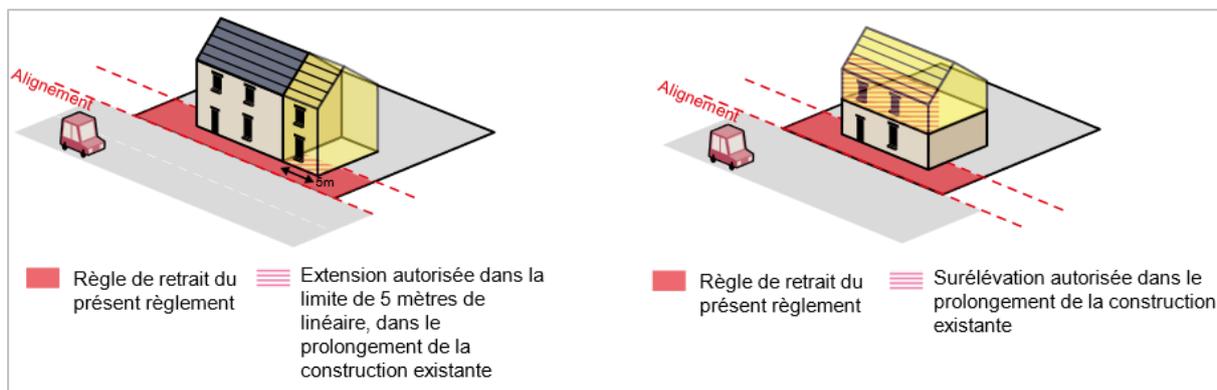
## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

### Surélévation et extension d'une construction existante

#### Implantation par rapport aux voies publiques, privées ou emprises publiques :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, et légalement autorisée, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



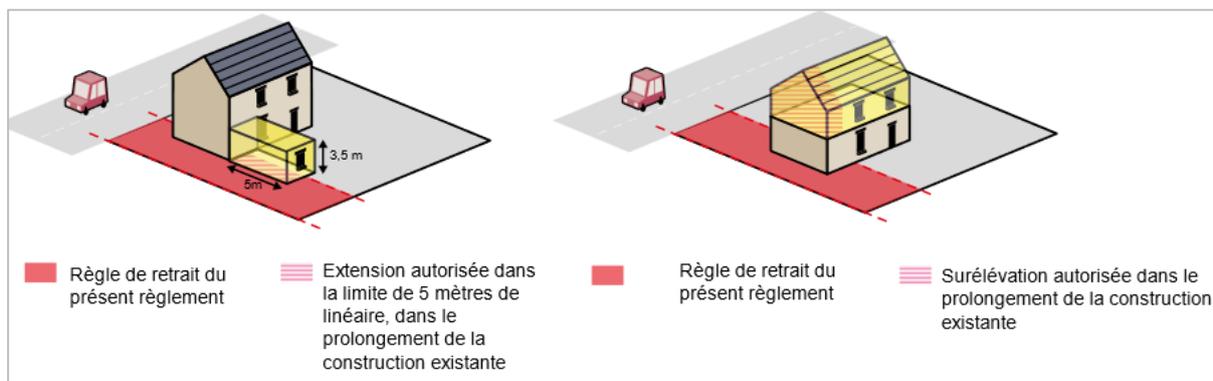
# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, et légalement autorisée, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres. Sous condition que ce linéaire ne soit pas implanté en limite séparative il pourra comporter des pavés de verre fixes et translucides.



## Surplombs au-dessus des marges de reculement

Le surplomb des balcons, marquises, escaliers ouverts (non couverts), bow-windows, au-dessus des marges de retrait est autorisé à partir du niveau R+1, sous réserve que cette saillie ait une profondeur de surplomb sur la marge de retrait de 1,20 m maximum.

En zone UH, sont par ailleurs autorisés dans la bande de retrait :

- Les escaliers permettant d'accéder au premier niveau de plancher et s'intégrant dans la configuration du terrain.
- Les rampes d'accès ainsi que les accessoires de ces rampes (garde-corps...) dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Le long de l'avenue Gabriel Péri :

Un surplomb de façade est autorisé pour les constructions à usage de commerce à partir du niveau R+1, au-dessus du domaine public actuel et futur si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En dehors de la zone UL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Règles relatives aux accès et voiries :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur une emprise privée, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage légalement instituée).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

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, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

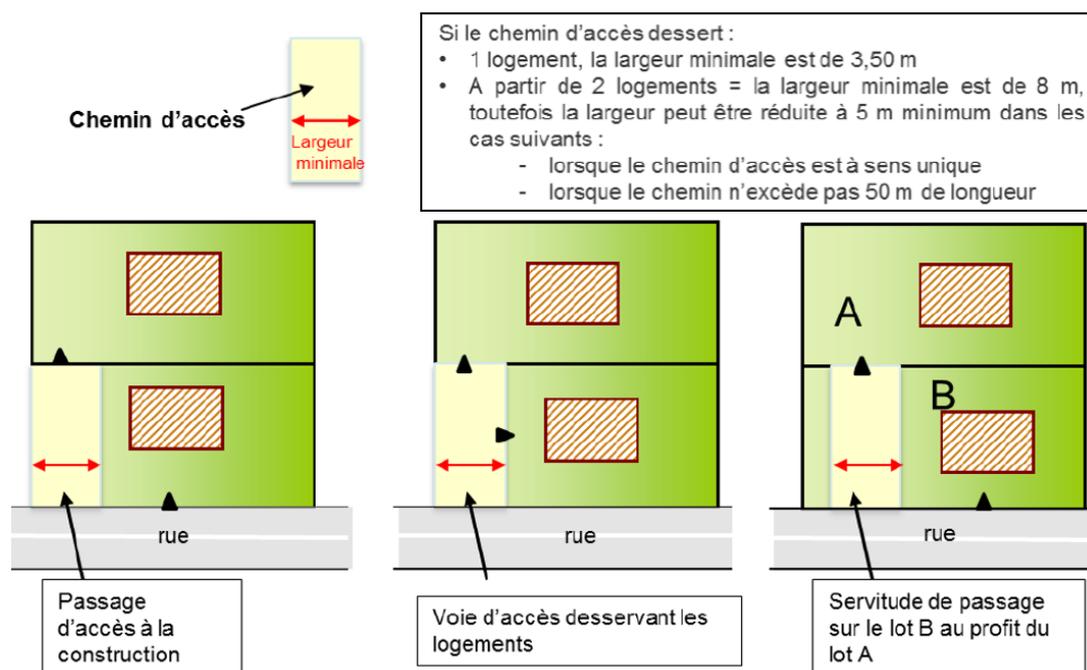
Pour toute opération conduisant à la création d'un seul logement, l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisées, l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique
- Ou lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.



La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail qui devra être en concordance avec l'article relatif aux dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement au sein du chapitre : « Obligations en matière de stationnement ».

Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé.

## Desserte par les réseaux

### 1. Rappels

Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, aux articles R.111-8 à R.111-11 du Code de l'Urbanisme et aux prescriptions particulières annexées au présent règlement.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 2. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## 3. Assainissement

La commune est concernée par le règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

## 4. Réseaux divers

### Réseaux de télécommunications numériques :

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé.

Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique - privée. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Les installations techniques (EDF, Télécommunication, Eau etc...), devront être intégrées dans les façades des nouvelles constructions et être accessibles aux concessionnaires. Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT la technique discrète, souterrain ou posé sur la façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

### Règles relatives aux déchets :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaire (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères devra être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur Essonne Agglomération.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre 2 dates de collecte.

## OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Dans le cas de toitures terrasses, privilégier l'utilisation du blanc à fort albédo.

Pour toute opération de plus de 10 logements, le dispositif suivant s'applique :

Privilégier dans la mesure du possible une part de l'approvisionnement énergétique des constructions de manière autonome via des dispositifs d'énergies renouvelables tels que capteurs solaires par exemple.

Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :

- Le projet devra comporter au moins 50 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
- La mono-orientation nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.

Développer des logements « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Développer des logements agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants) et aménager des espaces paysagers et végétalisés collectifs dans l'emprise de l'opération, à raison de 3 m<sup>2</sup> minimum par logement.
- Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.
- Privilégier les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire, notamment pour le revêtement des façades et des toitures, en favorisant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

## OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

---

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation, ne sont pas assujettis à ces règles.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

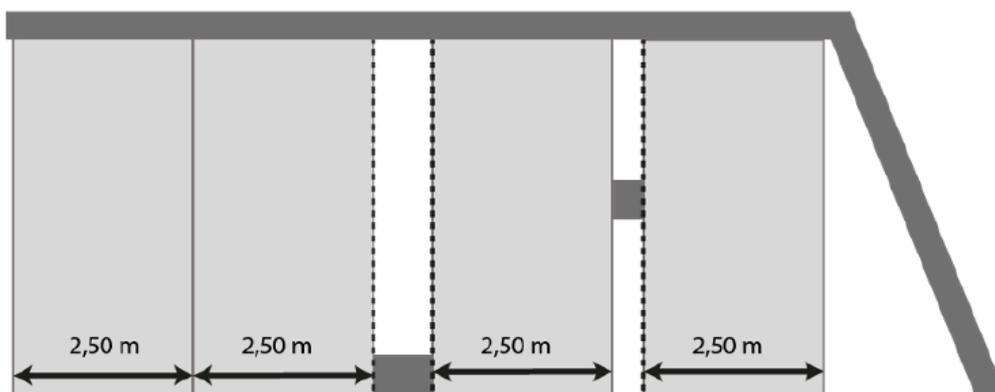
Les dimensions intérieures des places de stationnement seront :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5,00 mètres

En toute zone, hors zone UL : Dans le cas de parkings comprenant des poteaux ou des éléments de construction, les places de stationnement devront être organisées de manière à faire 2,50 mètres de largeur sur toute la longueur de la place.

La largeur des circulations devra correspondre aux règles suivantes :

- En cas de logements :
  - Pour un logement : 2,50 mètres. La dimension de la porte de garage pourra être inférieure.
  - A partir de deux logements :
    - Moins de 30 places de stationnement : 3,50 mètres
    - 30 places de stationnement et plus : 5 mètres
- Pour les autres destinations :
  - Sens unique : 2,50 mètres
  - Double sens :
    - Moins de 30 places de stationnement : 3,50 mètres
    - 30 places de stationnement et plus : 5 mètres



## Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Toute tranche entamée est due et en cas de décimal le nombre de place exigé est arrondi à l'unité supérieur.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	<b>Logement</b>	<p><u>En toutes zones, hors UH1 :</u> Le nombre minimum de places de stationnement est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place</li> <li>• Pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de SDP : 2 places</li> </ul> <p><u>En zone UH1 :</u> Le nombre minimum de places de stationnement est fixé à 2 places par logement, dont une couverte. De plus, pour toute opération de deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements.</p>
	<b>Hébergement</b>	Le nombre de place de stationnement est fixée à 1 place pour 5 unités d'hébergement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Le nombre de place de stationnement minimal est fixé à 1,5 place par tranche de 65m <sup>2</sup> de SDP.
	<b>Restauration</b>	
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Le nombre de place de stationnement minimal est fixé à 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.
	<b>Cinéma</b>	Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins en s'appuyant sur une étude de fréquentation.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	<b>Industrie</b>	Le nombre de place de stationnement minimal est fixé à 1,5 place par tranche de 65m <sup>2</sup> de SDP.
	<b>Entrepôt</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
	<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher. 1 place maximum par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher à proximité de la gare RER de Sainte-Geneviève-des-Bois.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		<p>Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement.</p> <p><u>En zones UL :</u> Pour les établissements hospitaliers : Le nombre de place de stationnement minimal sera de 15 places de stationnement à l'intérieur et 10 places à l'extérieur par tranche de 100 lits.</p>

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Règles particulières :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement imposé pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

En cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain et conformément aux dispositions ci-dessus.

Toute création de logements nouveaux au sein d'une construction existante est soumise à autorisation de travaux et ne pourra être autorisée que sous condition de respecter les normes de stationnement du présent règlement.

La réalisation de places commandées est interdite.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Il n'est pas imposé la réalisation de stationnement pour les extensions et travaux réalisés après la date d'approbation du présent règlement à condition que cette extension ou ces travaux respectent les conditions cumulatives suivantes :
  - la superficie doit être inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - l'objet de la demande ne doit pas supprimer de stationnement existant
  - l'extension ou les travaux ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement.
- Dans le cas d'une extension supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante, et d'une impossibilité technique de créer du stationnement réglementaire, les places existantes, même commandées, seront comptabilisées.

En zone UG, le stationnement est autorisé pour les caravanes uniquement sur les onze emplacements destinés à cet effet.

En zone UI, il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux de surélévation.

En zone UA, pour le commerce, il n'est pas imposé la réalisation de stationnement pour les extensions et travaux réalisés sur des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent règlement.

En zone UA, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée dans la marge de recul, seul le dégagement de 5 mètres pourra se situer dans la marge de recul imposée.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Rampes d'accès :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne devra pas excéder 17 % par rapport au terrain futur après travaux (modalité de calcul de la pente au lexique).

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

## Traitement des places de stationnement

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables qui favorise l'infiltration des eaux de pluie.

## Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

### Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la Construction et de l'habitation :

*Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du*

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

*tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.*

*Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.*

*Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.*

*Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.*

*Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

## Obligations en matière de stationnement des cycles (hors 2 roues motorisées)

**Rappel :** Le stationnement des cycles devra être conforme aux prescriptions du PDUIF et aux dispositions imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation, déclinées au sein du tableau figurant page suivante. La règle la plus contraignante s'applique.

De plus, conformément à l'article L152-6-1 du Code de l'urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

# 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destinations	Sous-destinations	Prescriptions du PDUIF	Arrêté du 30 juin 2022 Bâtiments neufs équipés de places de stationnement :
HABITATION	<b>Logement</b>	<p>Pour les opérations de 2 logements et plus, la surface minimale réservée au stationnement vélo est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> </ul>	<p>Pour les opérations de 2 logements et plus, le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales</li> <li>• 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<b>Artisanat et commerce</b>	<p>Pour les commerces et activités de services de plus de 500m<sup>2</sup> de SDP, le nombre de place de stationnement vélo minimal est fixé à 1 place pour 10 employés.</p>	
	<b>Restauration</b>		
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>		
	<b>Cinéma</b>		<p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	<b>Industrie</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo minimal est fixé à 1 place pour 10 employés.</p>	<p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p>
	<b>Bureau</b>	<p>La surface minimale réservée au stationnement vélo est fixée à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		<p>Pour les équipements scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de place de stationnement vélo minimal est fixé à 1 place pour 8 à 12 élèves</li> </ul> <p>Pour les autres équipements d'intérêt collectifs et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de place de stationnement vélo minimal est fixé à 1 place pour 10 employés.</li> </ul>	<p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</li> <li>• 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</li> </ul>

## 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE



### ZONE UA

Cette zone correspond aux axes structurants de la commune, à savoir :

- La route de Corbeil
- L'avenue Gabriel Péri
- L'avenue du Régiment Normandie Niémen et les abords du Donjon

Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêt collectif.

Elle comprend une sous-zone UA 1 et une sous-zone UA 2 spécifique à la route de Corbeil.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			Sous condition de respecter les règles de mixité sociale imposées en dispositions générales.
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			Sous condition d'être directement liée à une activité autorisée sur la zone et dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de SDP
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

##### Règle générale :

Les constructions seront implantées à 5 mètres de l'alignement existant ou de la marge de reculement imposée par le document graphique.

En UA2, les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement existant. En cas d'opération d'ensemble, l'implantation des constructions par rapport aux voies privées internes à l'opération pourra se faire à l'alignement sur ces voies.

En UA2\*, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

##### Règle particulière :

Dans la marge de reculement de 5 mètres, des décrochés de façades ponctuels pourront être admis.

Dans la marge de reculement de 5 mètres, toutes constructions y compris les clôtures maçonnées, rampes, perrons, ouvrages techniques, sont interdites.

Dans la marge de reculement de 5 mètres, l'aménagement de places de stationnement est interdit.

Les constructions seront implantées à l'alignement futur lorsqu'il existe un emplacement réservé au document graphique.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### Règle générale :

##### **Règles vis-à-vis des limites séparatives latérales :**

Dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de l'alignement futur lorsqu'il existe un emplacement réservé imposé par le document graphique, la construction peut s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Au-delà de la bande de 30 m de profondeur :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative.
- Pour les parcelles d'angle, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

En cas de retrait, la distance d'implantation des constructions doit être égale :

- Minimum 8 mètres si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des baies en direction de la limite séparative.
- Minimum 4 mètres si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des baies en direction de la limite séparative.

En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, la façade de la construction ne doit pas comporter de baies.

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative correspondant à une limite de zone UH, la construction ne pourra pas dépasser une hauteur de R+2, soit 10 mètres au faitage, conformément aux règles de l'article 2.5 du règlement de zone, sur une profondeur d'au moins 8 mètres mesurée depuis la limite de zone.

### **Règles vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle :**

Les constructions principales doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait minimum de 8 mètres. Cette marge de recul, conformément aux dispositions de l'article 2.6 du règlement de zone, devra être traitée en espace végétalisé et plantée sur une bande de minimum 4 mètres d'épaisseur depuis la limite de fond de parcelle.

#### Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usages de commerces implantées le long de l'avenue Gabriel Péri sauf dans le cas où la façade comporterait des baies créant des vues en direction des limites séparatives, dans ce cas elle devra respecter les règles d'implantation définies à la règle générale.

## **ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

#### Règle générale :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale ou supérieure à :

- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des baies : la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des baies : la hauteur la plus élevée du bâtiment à l'égout du toit de la construction en vis à vis, avec un minimum de 8 mètres.

#### Règle particulière :

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Règle générale :

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 16 % de la superficie de la parcelle.

#### Règle particulière :

Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m<sup>2</sup> maximum par lot bâti.

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage (R+3).

En cas de toiture-terrasse, la hauteur à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, dans le cas spécifique indiqué à l'article 2.2 du règlement de zone d'une implantation en limite séparative correspondant à une limite de zone UH, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+2), sur une profondeur d'au moins 8 mètres mesurée depuis la limite de zone. En cas de toiture-terrasse, la hauteur à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions à destination exclusivement de commerces et activités de services et situées le long de l'avenue Gabriel Péri, en cas de toiture-terrasse, la hauteur à l'acrotère ne peut excéder 13 mètres.

Dans tous les cas, tout rez-de-chaussée à destination de logement doit être situé en totalité au-dessus du niveau du sol naturel existant avant travaux.

#### Règle particulière :

Des ouvrages comme les souches de cheminée ou les installations techniques pourront dépasser de manière ponctuelle la hauteur du faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des raisons techniques ou d'usages liées aux besoins spécifiques de ces équipements et installations d'intérêt collectif.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

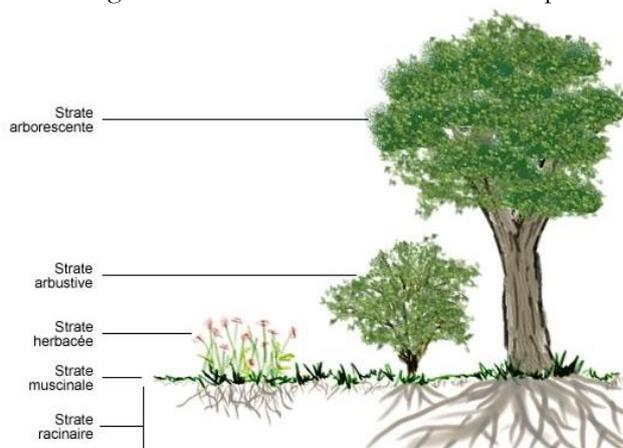
#### Règle générale :

L'aménagement des espaces non bâtis doit respecter les dispositions suivantes :

- 20 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
  - Soit 50% minimum en espace vert de pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
  - Soit les 100% en espace vert de pleine terre.

Le retrait depuis les fonds de parcelle imposé à l'article 2.2 du règlement de zone devra être traité en espace végétalisé et planté sur une bande de minimum 4 mètres d'épaisseur depuis la limite de fond de parcelle. Cette végétalisation devra impérativement accueillir les 3 strates suivantes :

- Une strate herbacée : plantes herbacées et couvre sols
- Une strate arbustive sous forme de haies et arbuste de 1 à 3 mètres
- Une strate arborée avec des arbres de plus de 3 mètres



Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

#### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> de terrain libre, le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier une implantation au sein de la bande végétalisée de 4 mètre imposée depuis le fond de parcelle et des essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### Façades :

Les différentes façades, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

#### Toitures :

##### Toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination exclusivement de commerces et activités de services et situés le long de l'avenue Gabriel Péri.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

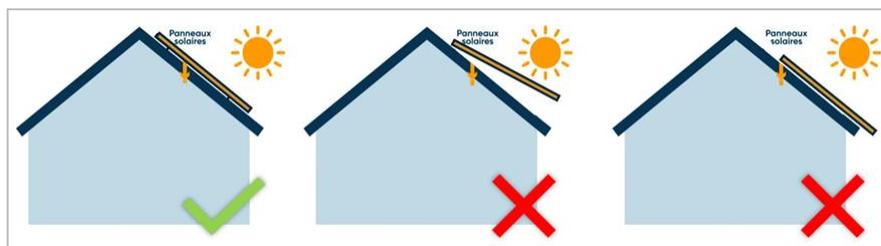
## ZONE UA

### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc. :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.



Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

### Clôtures :

#### **Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement :**

En zone UA1 (avenue Gabriel Péri) : en façade et sur les 5 premiers mètres des limites latérales, les clôtures seront interdites par rapport à l'alignement existant à la date d'approbation du PLU.

En zone UA2 : en façade et sur les 5 premiers mètres des limites latérales, les clôtures seront autorisées :

- uniquement lorsque le rez-de-chaussée de la construction est à destination d'habitation ;
- et sous condition d'être constitué d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage
- de plus, le portail devra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement existant à la date d'approbation du PLU.

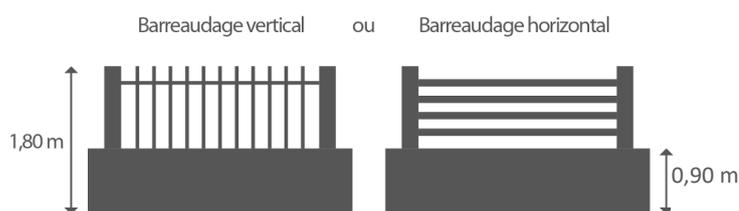
En revanche, elles seront interdites par rapport à l'alignement existant à la date d'approbation du PLU lorsque le rez-de-chaussée de la construction est actif, à savoir à destination de commerces et activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

### Mesure et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.



Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un barreaudage d'une hauteur de 0,50 mètre minimum.

Le barreaudage de la clôture doit respecter un espacement de minimum 2 centimètres pour chaque ajourage.

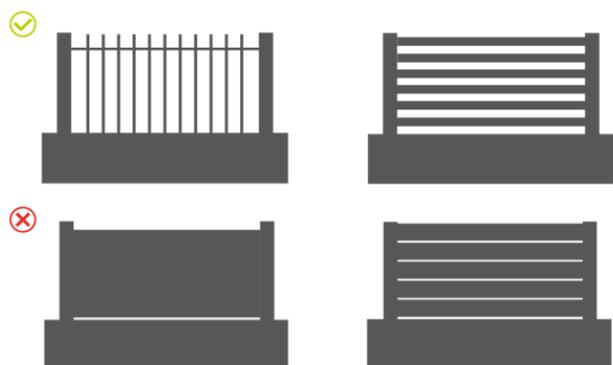
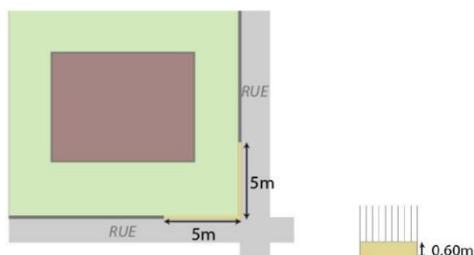


Schéma illustratif

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

L'ajout de matériaux d'occultation sur une clôture existante est proscrit.

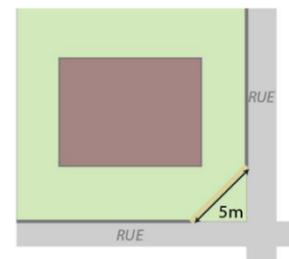
A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie.



### Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, ajourement) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les murs anciens existants (en moellons, piliers avec brique et/ou pierres meulières notamment) doivent être conservés et restaurés dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain et doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre).

La hauteur d'un mur meulière ancien peut être abaissée au profit de l'installation d'un barreaudage devant respecter les conditions d'ajourage prescrites par le présent article.

### **Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives :**

#### Mesures et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un grillage ajouré de 0,50 mètre minimum
- Soit d'un simple grillage obligatoirement doublé d'une haie ou de panneaux occultants en matériaux d'aspects naturels (bois...)
- Soit d'une clôture composée de panneaux en bois.

En cas d'une clôture constituée d'un mur de soubassement et d'un grillage, il est recommandé de doubler le grillage d'une haie ou de plantations.

## 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

### ZONE UA

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

#### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

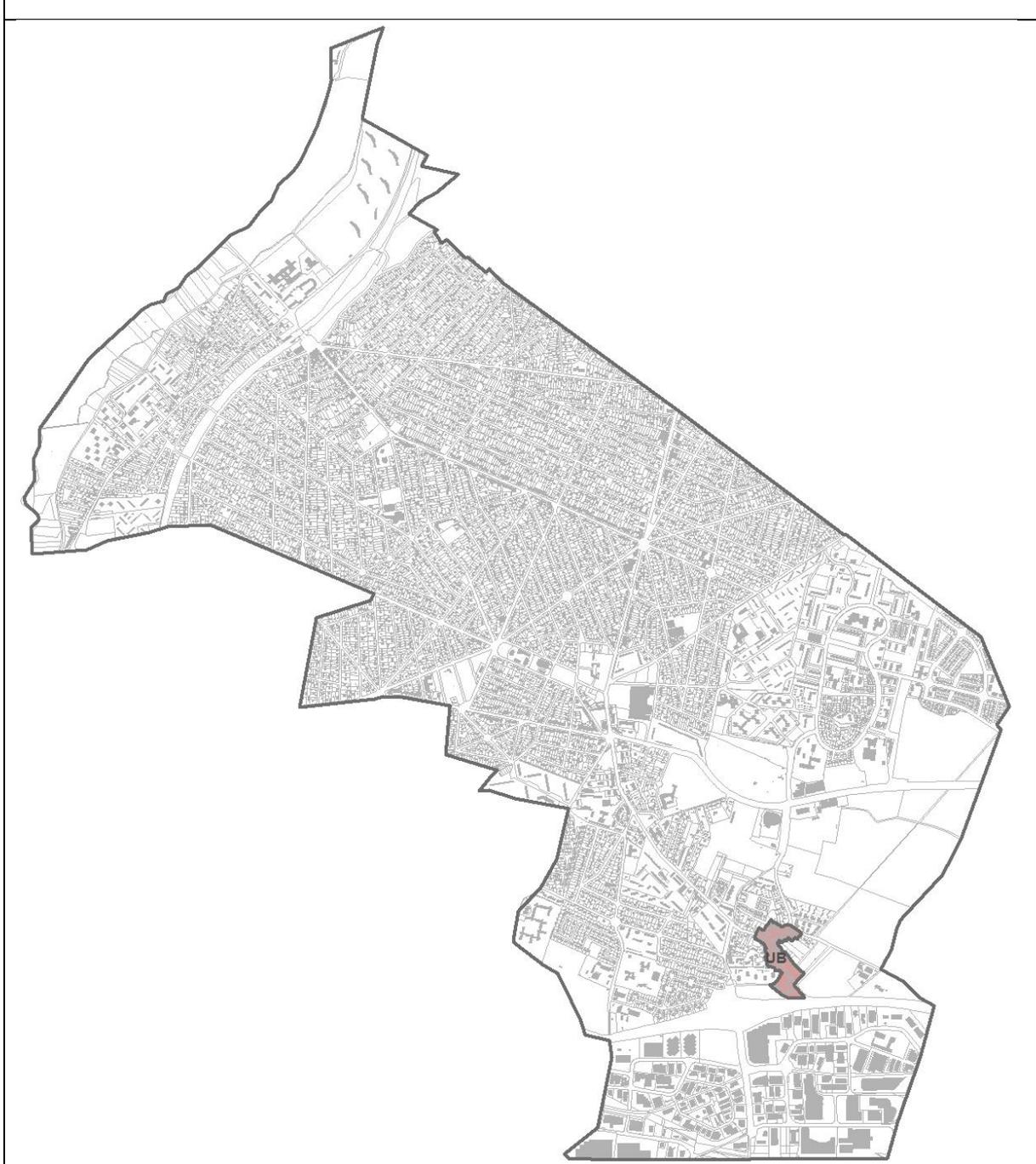
# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UA

### ZONE UB

Cette zone correspond au tissu ancien du quartier de Liers. Elle vise à permettre l'évolution du bâti dans le respect des formes bâties traditionnelles du quartier de bourg existant.

La zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier de Liers ». Tous travaux ou projet devra tenir compte des orientations prévues par l'OAP.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

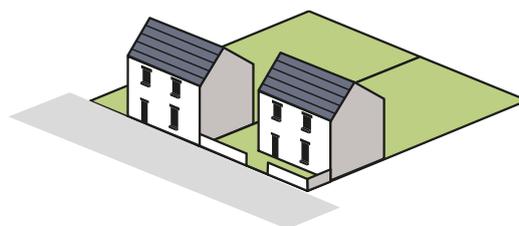
### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

##### Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'une distance de 3 mètres minimum. Dans ce cas, la continuité bâtie devra être assurée par une clôture constituée d'un mur plein maçonné en pierre apparente ou d'un muret en pierre apparente surmonté d'un dispositif ajouré.



Continuité bâtie assurée par un mur plein (schéma illustratif)

Dans le cas où le trottoir situé au droit du terrain est d'une largeur inférieure à 1 mètre, la construction et/ou la clôture doit être implantée en retrait de 1 mètre minimum.

##### Règle particulière :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour permettre le prolongement et la continuité d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU implanté sur la limite séparative du terrain voisin. Dans ce cas, la nouvelle construction devra s'adosser à l'héberge et assurer une accroche.

Les constructions, installations du service ferroviaire seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des baies en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des baies en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

### Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

## **ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

---

### Règle générale :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale ou supérieure à :

- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des baies : la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des baies : la hauteur du bâtiment à l'égout du toit de la construction la plus élevée en vis à vis, avec un minimum de 12 mètres.

### Règle particulière :

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage, soit R+1+C ou R+2. En cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 7 mètres.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des espaces non bâtis doit respecter les dispositions suivantes :

- 30 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager. Cet aménagement sera réalisé de la façon suivante :
  - Soit 50% minimum en espace vert de pleine terre et le complément avec un traitement de type evergreen,
  - Soit les 100% en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

*Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :*

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### Façades :

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont à éviter.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Pour les nouvelles constructions, il est préconisé d'utiliser plusieurs matériaux et/ou couleurs d'enduits et de revêtements, afin d'éviter les façades monochromes.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

#### Les éléments techniques en façade :

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique).

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

### **Les menuiseries :**

Les menuiseries sont obligatoirement de couleur uniforme pour toute la construction.

### **Les percements :**

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### **Toitures :**

Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### **En cas de toitures à pentes :**

Les toitures doivent être au moins à 2 pans, avec un degré de pente compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et des constructions annexes.

### **En cas de toitures terrasse :**

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

Cette règle ne s'impose pas si la toiture terrasse est occupée par des dispositifs de production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc.).

Cette règle ne s'impose pas aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les édifices doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

### **Châssis de toit et lucarnes :**

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

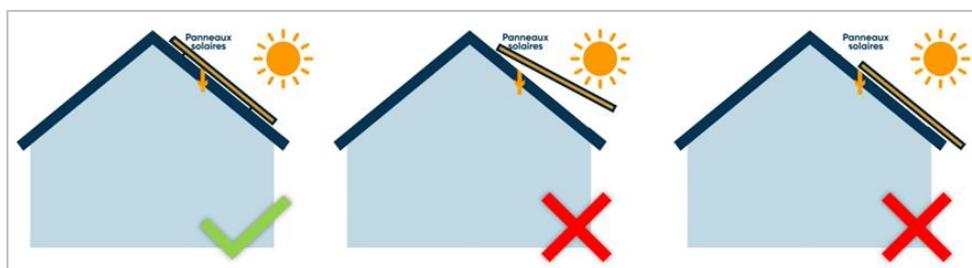
## ZONE UB

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc. :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.

Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

Dans tous les cas, ils devront respecter les recommandations de la fiche spécifique figurant en annexe du présent règlement.

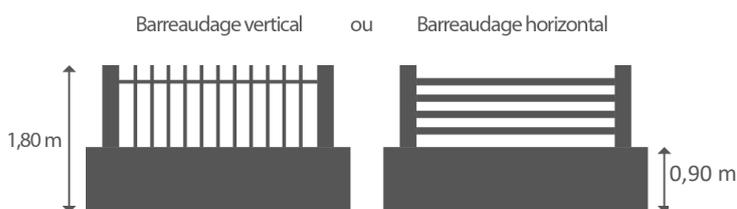


### Clôtures :

#### Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

##### Mesure et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.



Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un barreaudage d'une hauteur de 0,50 mètre minimum.

Le barreaudage de la clôture doit respecter un espacement de minimum 2 centimètres pour chaque ajourage.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

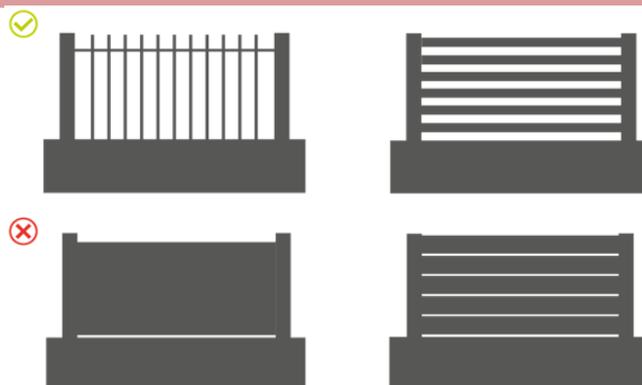
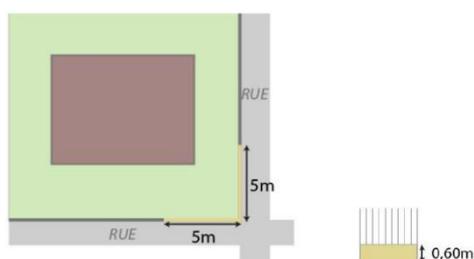


Schéma illustratif

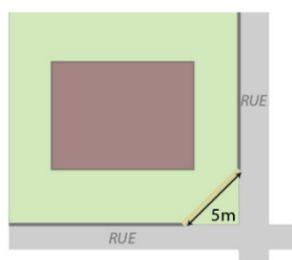
Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

L'ajout de matériaux d'occultation sur une clôture existante est proscrit.

A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie.



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie.



### Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, ajouement) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UB

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les murs anciens existants (en moellons, piliers avec brique et/ou pierres meulières notamment) doivent être conservés et restaurés dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain et doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre).

La hauteur d'un mur meulière ancien peut être abaissée au profit de l'installation d'un barreaudage devant respecter les conditions d'ajourage prescrites par le présent article.

### **Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives :**

#### Mesures et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètres en limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un grillage ajouré de 0,50 mètre minimum
- Soit d'un mur plein de préférence constitué de pierres. Le mur plein devra être en harmonie avec la façade de la construction principale.
- Soit d'un simple grillage obligatoirement doublé d'une haie ou de panneaux occultants en matériaux d'aspects naturels (bois...)
- Soit d'une clôture composée de panneaux en bois.

En cas d'une clôture constituée d'un mur de soubassement et d'un grillage, il est recommandé de doubler le grillage d'une haie ou de plantations.

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

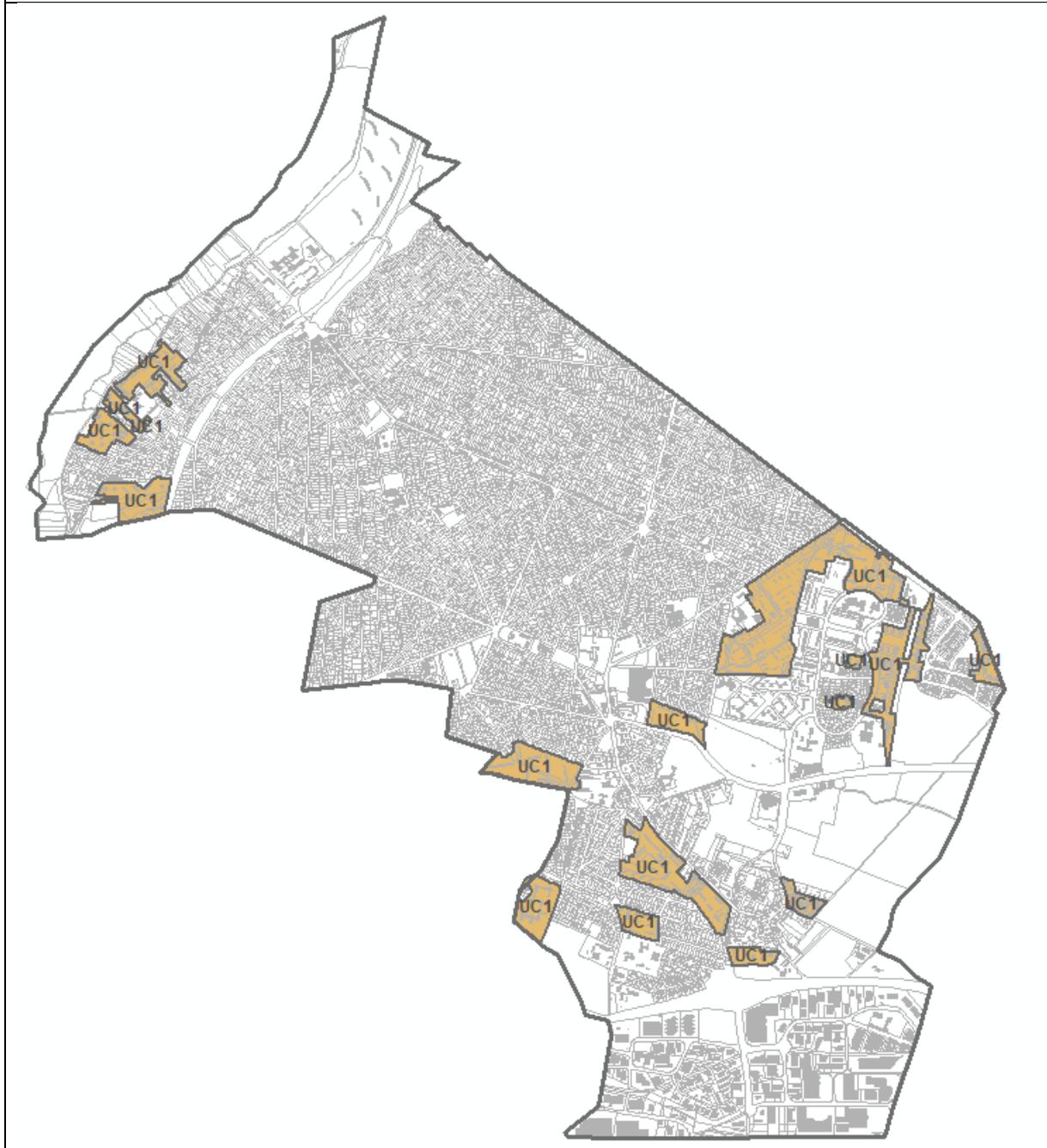
### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

### ZONE UC1

Cette zone correspond à une partie de l'ancienne ZAC des Aunettes, et une grande partie des unités d'habitat groupé de la commune éparpillées sur tout le territoire. Le bâti est assez dense, et d'une hauteur élevée par rapport à la moyenne de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Cette zone reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC1

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC1

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

##### Règle générale :

Les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement existant.

##### Règle particulière :

Les garages ou boxes pourront être implantés à 5 mètres de l'alignement.

Les constructions, installations du service ferroviaire seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

##### Règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance d'implantation des constructions doit être égale à :

- 4 mètres si la construction ne comprend pas d'ouvertures créant des baies
- 8 mètres si la construction comprend des ouvertures créant des baies.

Dans la partie de la zone située du n°256 au n°266 de la route de Corbeil, la construction jusqu'aux limites séparatives latérales sera tolérée dans une bande de 30 m de profondeur à partir de l'alignement.

##### Règle particulière :

Les garages et boxes pourront être implantés en limite séparative.

Les constructions et installations du service ferroviaire peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait respectera les règles ci-dessus.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC1

### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres si la construction comporte des ouvertures créant des baies. La distance peut être ramenée à 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des baies.

### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres, soit R+4, au faîtage ou à l'acrotère.

#### Règle particulière :

La hauteur des postes de distribution publique d'énergie électrique ne pourra pas dépasser 4 mètres.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 50% de l'unité foncière.

La marge de retrait de 8 mètres depuis l'alignement imposée à l'article 2.1 du règlement de zone devra être végétalisée à hauteur de :

- 50% minimum de sa superficie totale en espace vert de pleine terre.
- 30% minimum de sa superficie totale en espace vert de pleine terre si les 70 % restants sont traités en matériaux drainants ou *evergreen*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC1

### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, dont au moins un dans la marge de retrait définie à l'article 2.1. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC1

### Façades :

Les différentes façades, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les rez-de-chaussée à vocation d'activité seront clos et leurs façades devront présenter un aspect fini (mur en parpaings enduits, vitrines posées etc...).

### Toitures :

#### Toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

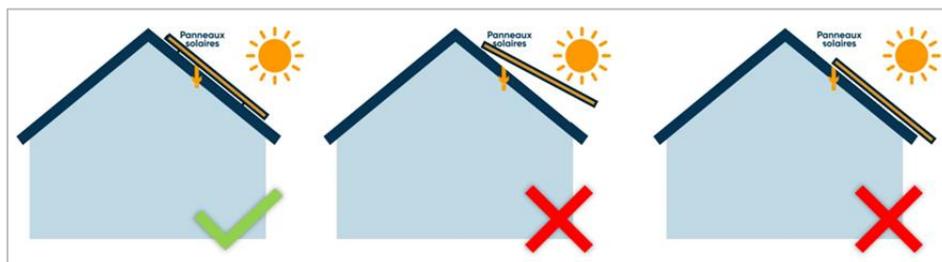
Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

#### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.



Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

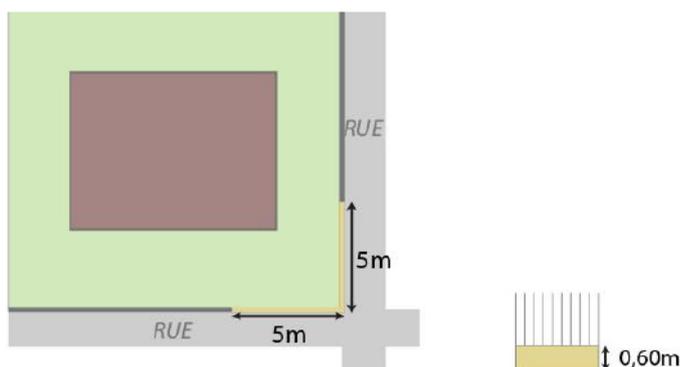
## ZONE UC1

### Clôtures :

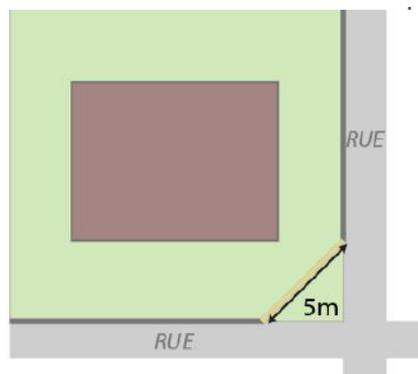
La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.

### Clôture à l'alignement :

A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie.



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie.



### Clôture en limites séparatives :

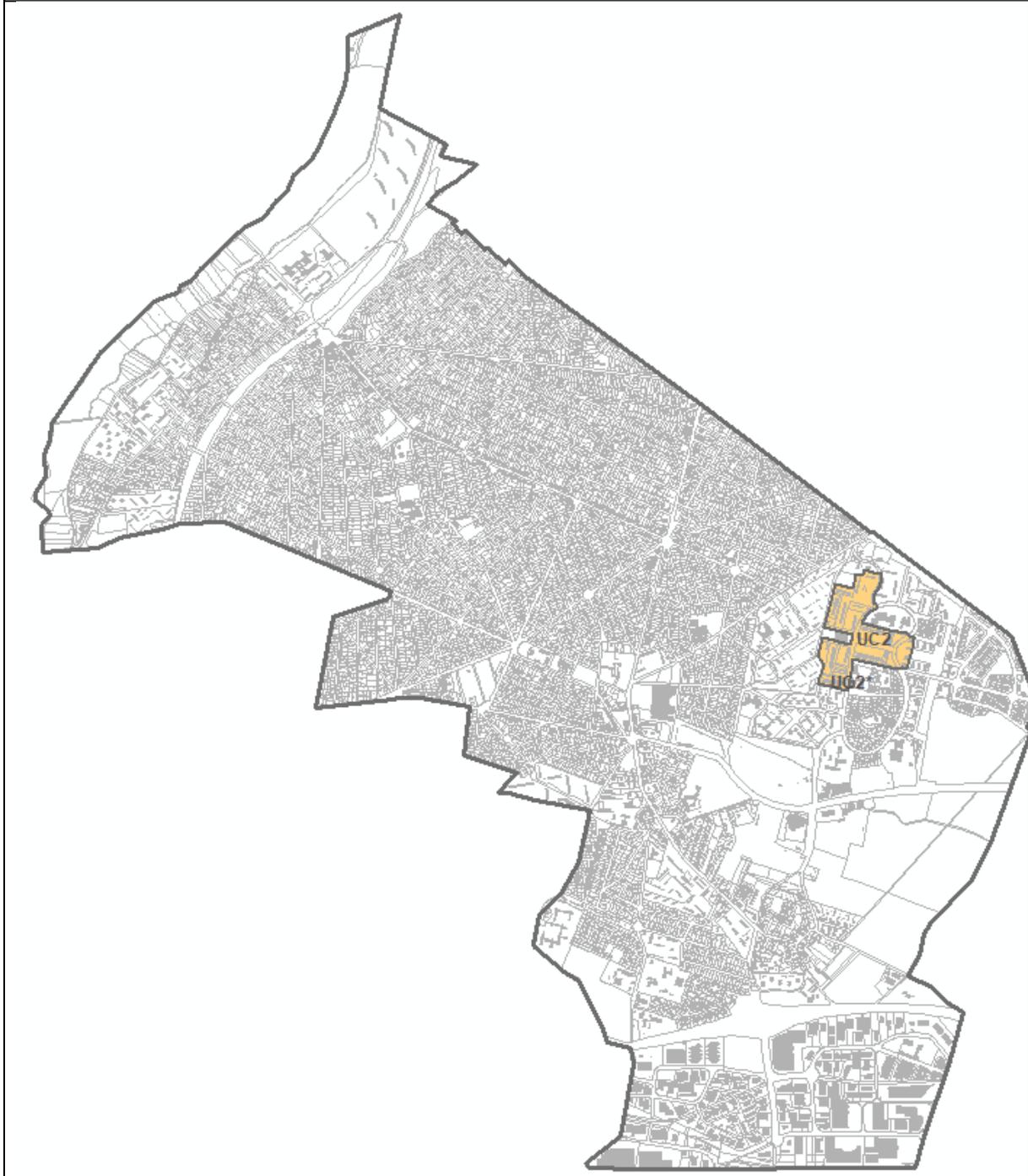
Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC1

### ZONE UC2

Cette zone concerne les îlots du quartier Saint-Hubert. Elle accueille de l'habitat collectif sous la forme de bâtis peu denses, entourés d'espaces verts et paysagers, mais de grande hauteur.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC2

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC2

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

##### Règle générale :

Les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement existant.

##### Règle particulière :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

##### Règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance d'implantation des constructions doit être égale à :

- 4 mètres si la construction ne comprend pas d'ouvertures créant des baies
- 8 mètres si la construction comprend des ouvertures créant des baies.

##### Règle particulière :

Les garages et boxes pourront être implantés en limite séparative.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

##### Règle générale :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres si la construction comporte des ouvertures créant des baies. La distance peut être ramenée à 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des baies.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC2

### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Règle générale :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 22 mètres, soit R+6, au faîtage ou à l'acrotère.

En zone UC2\*, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres, soit R+4, au faîtage ou à l'acrotère.

#### Règle particulière :

La hauteur des postes de distribution publique d'énergie électrique ne pourra pas dépasser 4 mètres.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 30% de l'unité foncière.

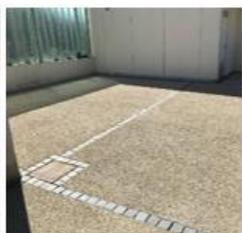
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

#### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC2

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### Façades :

Les différentes façades, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les rez-de-chaussée à vocation d'activité seront clos et leurs façades devront présenter un aspect fini (mur en parpaings enduits, vitrines posées etc..).

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC2

### Toitures :

#### Toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

#### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.



Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

### Clôtures :

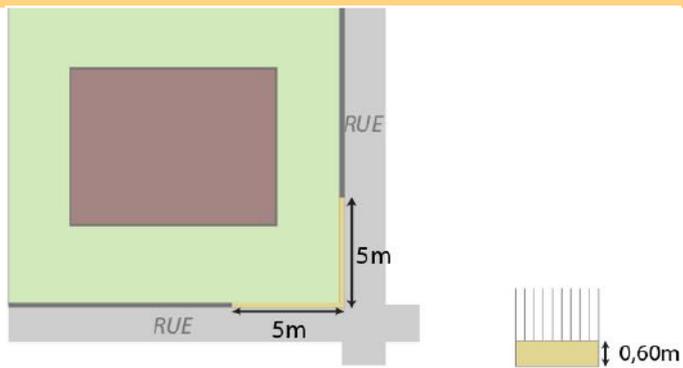
La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.

#### Clôture à l'alignement :

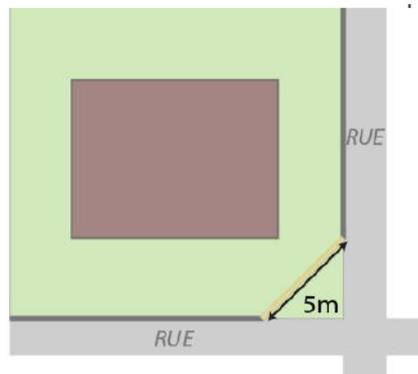
A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie.

## 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

### ZONE UC2



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie.



#### Clôture en limites séparatives :

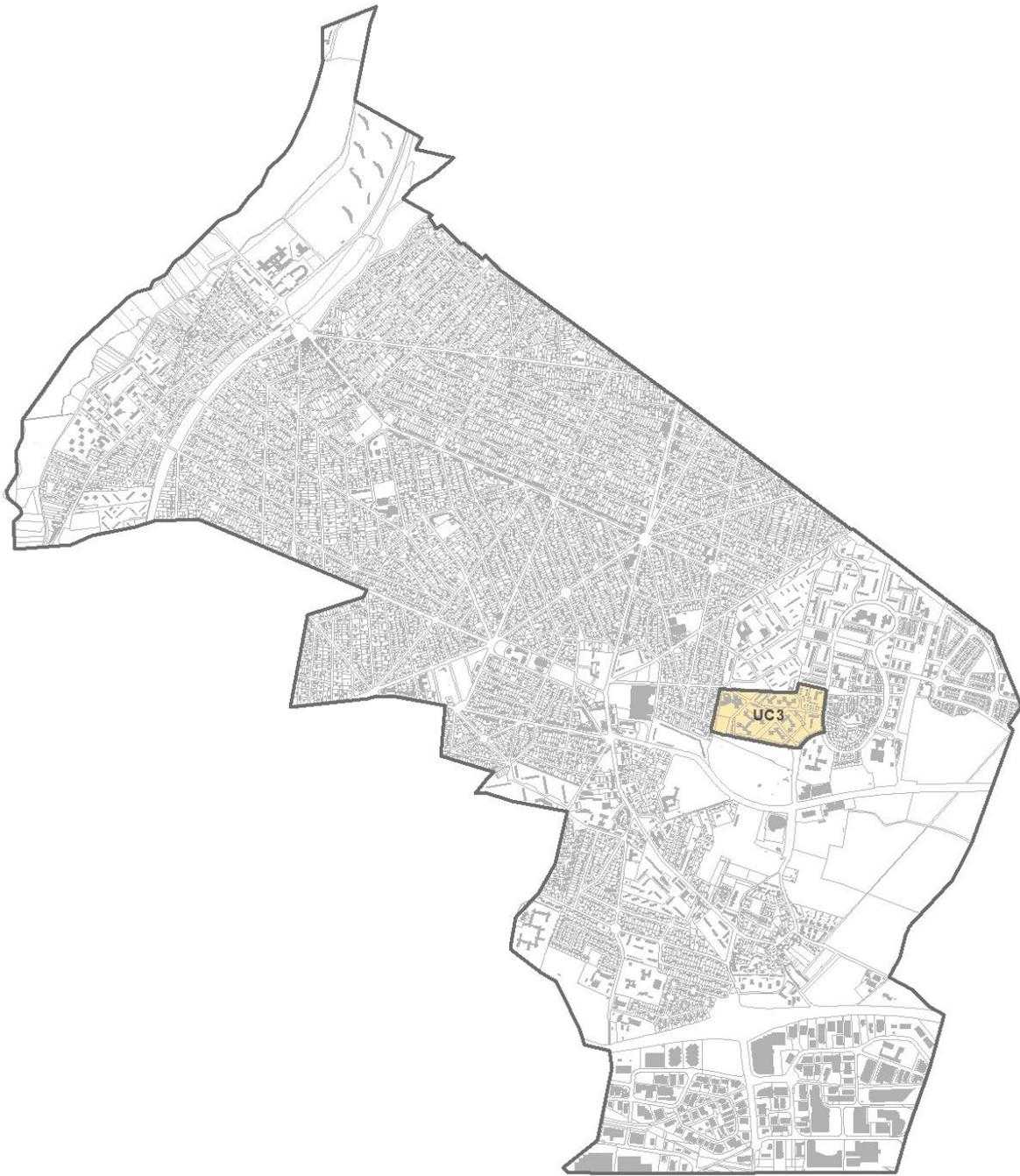
Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC2

### ZONE UC3

Cette zone concerne les îlots du quartier Pergaud. Elle accueille de l'habitat collectif sous la forme de bâtis peu denses, entourés d'espaces verts et paysagers.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC3

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC3

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

##### Règle générale :

Les constructions seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement existant.

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre.

##### Règle particulière :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

##### Règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance d'implantation des constructions doit être :

- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L=H$ ) avec un minimum 8 mètres, si la construction comprend des ouvertures créant des baies;
- au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ( $L=H/2$ ) avec un minimum 4 mètres, si la façade ne comprend pas d'ouvertures créant des baies

##### Règle particulière :

Les garages et boxes pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci avec un minimum de 0,50 m.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC3

### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la construction comporte des ouvertures créant des baies. La distance peut être ramenée à 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des baies.

### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, soit R+2+combles ou R+3 maximum, au faitage ou à l'acrotère.

#### Règle particulière :

La hauteur des postes de distribution publique d'énergie électrique ne pourra pas dépasser 4 mètres.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 30% de l'unité foncière.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

#### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC3



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### Façades :

Les différentes façades, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les rez-de-chaussée à vocation d'activité seront clos et leurs façades devront présenter un aspect fini (mur en parpaings enduits. vitrines posées etc...).

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC3

### Toitures :

#### Toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

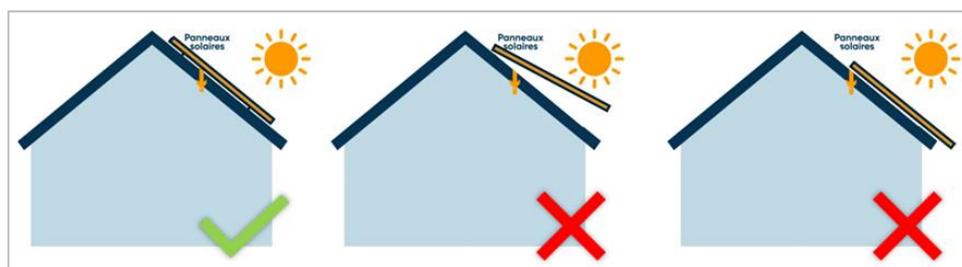
Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

#### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.



Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

### Clôtures :

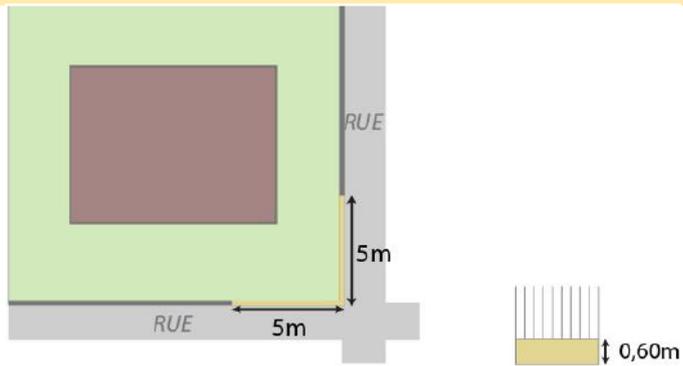
La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.

#### Clôture à l'alignement :

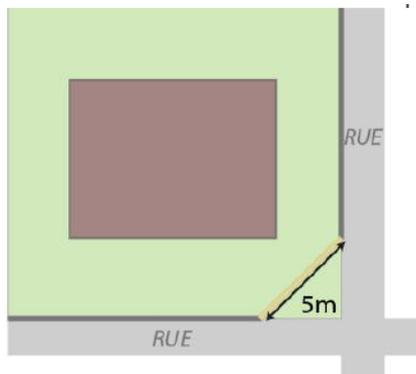
A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie.

## 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

### ZONE UC3



Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie.



#### Clôture en limites séparatives :

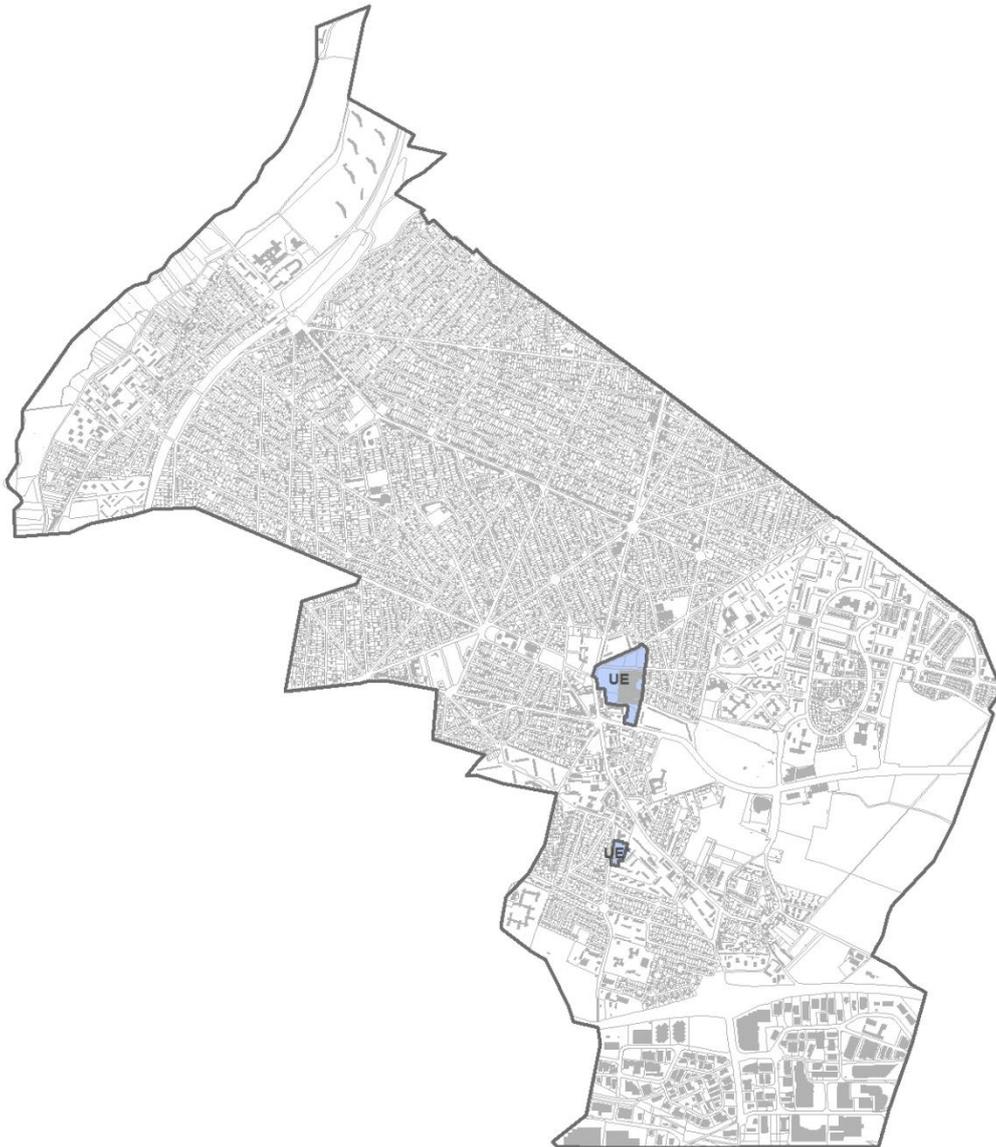
Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UC3

### ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir uniquement des activités commerciales.  
Elle comprend un sous-secteur UE\* correspondant au site de LIDL.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UE

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			A condition d'être nécessaire en fonctionnement de la zone (gardiennage, logement de fonction...).
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A condition d'être sous forme de commerces et de bureaux propres à leur gestion
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			A condition d'être lié à l'activité commerciale principale
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UE

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement existant.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ainsi que sur les limites des fonds de propriété, ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la distance d'implantation des constructions doit être de 3 mètres minimum des limites séparatives.

En zone UE\*, les constructions doivent s'implanter en retrait de 2 mètres des limites séparatives.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres si les façades comprennent des ouvertures créant des baies.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage, soit R+1+combles.

En zone UE\*, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage, soit R+2.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UE

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30 % de la surface du terrain recevra un aménagement paysager.

Les places de stationnement définies en dispositions générales réalisées sur les espaces non-bâties de l'unité foncière doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables qui favorise l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 10 places de stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés de haies.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### Façades :

Les différentes façades, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UE

### Toitures :

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc. :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et dans la composition architecturale de la construction et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.

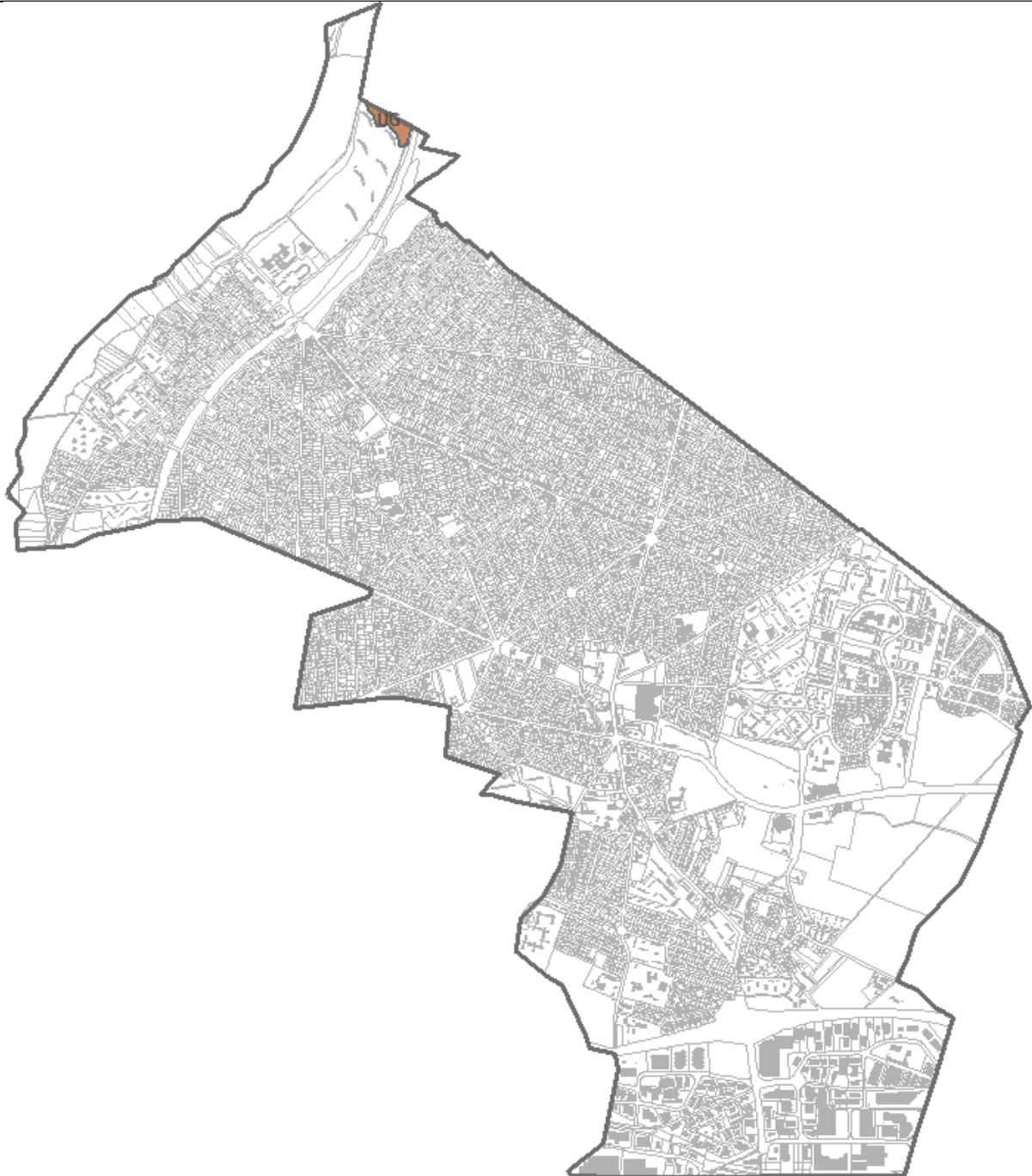


# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UE

### ZONE UG

Cette zone est destinée à recevoir l'aire d'accueil des Gens du voyage.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UG

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			Les équipements destinés aux Gens du Voyage dans la limite de onze emplacements et sous condition d'une bonne intégration dans le site.
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UG

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 8 m minimum de l'alignement existant.

Règle particulière :

Les constructions, installations du service ferroviaire seront implantées à 2 m minimum de l'alignement actuel ou futur.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 8 mètres des limites séparatives latérales.

Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UG

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage, soit R+1+combles ou R+2.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Il sera planté un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

#### Façades :

Les différentes façades, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UG

### Toitures :

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.



Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

### Clôtures :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.

Les clôtures doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UG

### ZONE UH1

Cette zone correspond au tissu pavillonnaire de Sainte-Geneviève-des-Bois qui s'est en grande partie développé sur la trame des chemins forestiers de la forêt de Sequigny. Ces quartiers présentent un aspect paysager et arboré important qu'il convient de préserver.

Un sous-secteur UH1\* correspond à une opération de logements semi-collectifs au sein de la zone pavillonnaire.

Une partie de la zone UH1 est concernée par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier du vieux Perray » et « Quartier de Liers ». Tous travaux ou projet devra tenir compte des orientations prévues par ces OAP.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			Sous condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 25% maximum de la SDP de la ou des constructions de l'unité foncière et sous condition de ne pas recevoir du public.
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) :

Au sein du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) figurant sur le plan de zonage et instauré au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement (04/02/2025), dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

##### Règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 5 mètres et 25 mètres de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU.

Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées :

- les extensions de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2025)
- et les annexes de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres.

La marge de retrait de 5 mètres depuis l'alignement devra être végétalisée conformément aux dispositions de l'article 2.6 du règlement de zone, à savoir à hauteur de :

- 50% minimum de sa superficie totale en espace vert de pleine terre.
- 30% minimum de sa superficie totale en espace vert de pleine terre si les 70 % restants sont traités en matériaux drainants ou *evergreen*.
- 1 arbre minimum

##### Règle particulière :

Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.

Les constructions, installations du service ferroviaire seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

#### Règle générale :

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Si la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 15 mètres : sur une seule des limites séparatives latérales maximum ou en retrait de ces dernières ;
- Si la largeur de l'unité foncière est supérieure à 15 mètres : obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait, la distance d'implantation des constructions doit être égale :

- 2,50 mètres minimum si la construction ne comprend pas d'ouvertures créant des baies
- 8 mètres minimum si la construction comprend des ouvertures créant des baies.

En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives la façade de la construction implantée en limite séparative :

- ne doit pas comporter d'ouvertures créant des baies
- ne doit pas dépasser un linéaire de façade de 10 mètres. Ce linéaire pourra être plus important dans le cas où la construction vient s'implanter dans le volume d'une héberge existante supérieur à 10 mètres sans pour autant pouvoir dépasser le volume de cette héberge.

#### Règle particulière :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU dont la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 10 mètres uniquement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.

En cas de cour commune, les règles de l'article 2.3 du règlement de zone s'appliquent.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour les parcelles d'angles, la règle s'applique par rapport à une seule voie. La voie considérée sera celle de l'accès principal défini dans la demande de permis.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

#### Règle générale :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale ou supérieure à 16 mètres.

#### Règle particulière :

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 30 % maximum pour les 400 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière,
- 20 % maximum pour les 400 m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière,
- 10 % maximum au-delà de 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

#### *Exemple d'application :*

*Une unité foncière de 900 m<sup>2</sup> permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante :*

- *30 % sur les premiers 400 m<sup>2</sup> de l'unité foncière :  $400 \text{ m}^2 \times 30 \% = 120 \text{ m}^2$  d'emprise au sol*
- *+ 20 % sur les 400 m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière :  $400 \text{ m}^2 \times 20 \% = 80 \text{ m}^2$  d'emprise au sol*
- *+ 10 % au-delà de 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière :  $100 \text{ m}^2 \times 10 \% = 10 \text{ m}^2$  d'emprise au sol*
- *Soit une emprise au sol totale possible de maximum 210 m<sup>2</sup> (120 + 80 + 10)*

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Dans le cas d'une toiture à pente, une hauteur de R+1+C et 9 mètres au faîtage
- Dans le cas d'une toiture terrasse, une hauteur de R+1 et 7 mètres à l'acrotère. Dans ce cas, l'accès à la toiture terrasse ne pourra être autorisé que pour l'entretien technique.

En UH1\* : la hauteur globale des constructions est fixée à celle existante à la date d'approbation du présent règlement.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La marge de retrait de 5 mètres depuis l'alignement imposée à l'article 2.1 du règlement de zone devra être végétalisée à hauteur de :

- 50% minimum de sa superficie totale en espace vert de pleine terre.
- 30% minimum de sa superficie totale en espace vert de pleine terre si les 70 % restants sont traités en matériaux drainants ou *evergreen*.
- 1 arbre minimum

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> de terrain libre, dont au moins un dans la marge de retrait définie à l'article 2.1. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à :

- 50% pour les 400 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière,
- 60 % minimum pour les 400 m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière,
- 70 % minimum au-delà de 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

*Exemple d'application :*

Une unité foncière de 900 m<sup>2</sup> doit présenter une superficie minimale d'espaces verts de pleine terre de :

- 50 % sur les premiers 400 m<sup>2</sup> de l'unité foncière :  $400 \text{ m}^2 \times 50 \% = 200 \text{ m}^2$  d'espaces verts de pleine terre
- + 60 % sur les 400 m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière :  $400 \text{ m}^2 \times 60 \% = 240 \text{ m}^2$  d'espaces verts de pleine terre
- + 70 % au-delà de 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière :  $100 \text{ m}^2 \times 70 \% = 70 \text{ m}^2$  d'espaces verts de pleine terre
- Soit une superficie d'espaces verts de pleine terre de minimum 510 m<sup>2</sup> (200 + 240 + 70)

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

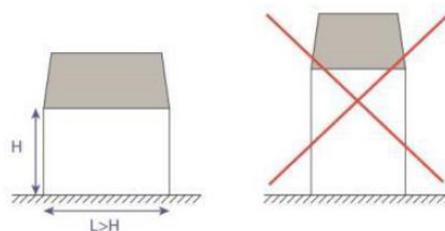
Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

Façades :

La façade principale de la construction doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur de l'égout (ou de l'acrotère) de la façade.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique sont à éviter.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Pour les nouvelles constructions, il est préconisé d'utiliser plusieurs matériaux et/ou couleurs d'enduits et de revêtements, afin d'éviter les façades monochromes.

Pour les constructions à toiture terrasse, les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, les parements et les encadrements de fenêtres.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

### **Les éléments techniques en façade :**

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique).

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

### **Les menuiseries :**

Les menuiseries sont obligatoirement de couleur uniforme pour toute la construction.

### **Les percements :**

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

## Toitures :

Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### **En cas de toitures à pentes :**

Les toitures doivent être au moins à 2 pans, avec un degré de pente compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et des constructions annexes.

### **En cas de toitures terrasse :**

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

Cette règle ne s'impose pas si la toiture terrasse est occupée par des dispositifs de production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc.).

Cette règle ne s'impose pas aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

### Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc. :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.

Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

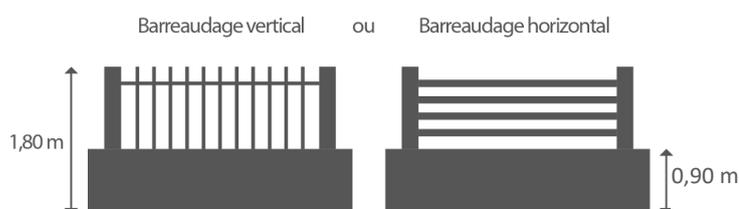
## ZONE UH1

### Clôtures :

**Dispositions applicables aux clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :**

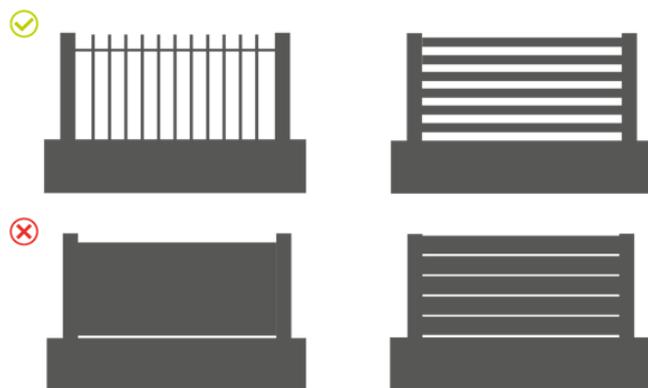
#### Mesure et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.



Les clôtures doivent être constituées d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un barreaudage d'une hauteur de 0,50 mètre minimum.

Le barreaudage de la clôture doit respecter un ajourage de minimum 2 centimètres pour chaque ajourage.

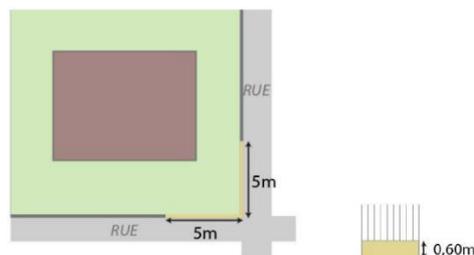


*Schéma illustratif*

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

L'ajout de matériaux d'occultation sur une clôture existante est proscrit.

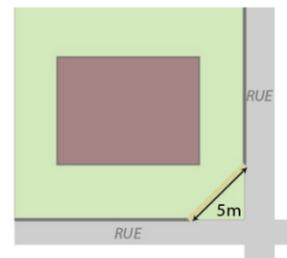
A l'angle de deux rues, les clôtures doivent être réalisées de manière à permettre une bonne visibilité ; les parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne sont pas autorisées sur un linéaire de 5 mètres de part et d'autre de l'angle. Sur ce linéaire la clôture ne peut être doublée d'une haie.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

Dans le cas d'un autre type de clôture, un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres devra être réalisé. Dans ce cas la clôture peut être doublée d'une haie.



### Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, ajourement) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les murs anciens existants (en moellons, piliers avec brique et/ou pierres meulières notamment) doivent être conservés et restaurés dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain et doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre).

La hauteur d'un mur meulière ancien peut être abaissée au profit de l'installation d'un barreaudage devant respecter les conditions d'ajourage prescrites par le présent article.

### **Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives :**

#### Mesures et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un grillage ajouré de 0,50 mètre minimum
- Soit d'un simple grillage obligatoirement doublé d'une haie ou de panneaux occultants en matériaux d'aspects naturels (bois...)
- Soit d'une clôture composée de panneaux en bois.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

En cas d'une clôture constituée d'un mur de soubassement et d'un grillage, il est recommandé de doubler le grillage d'une haie ou de plantations.

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

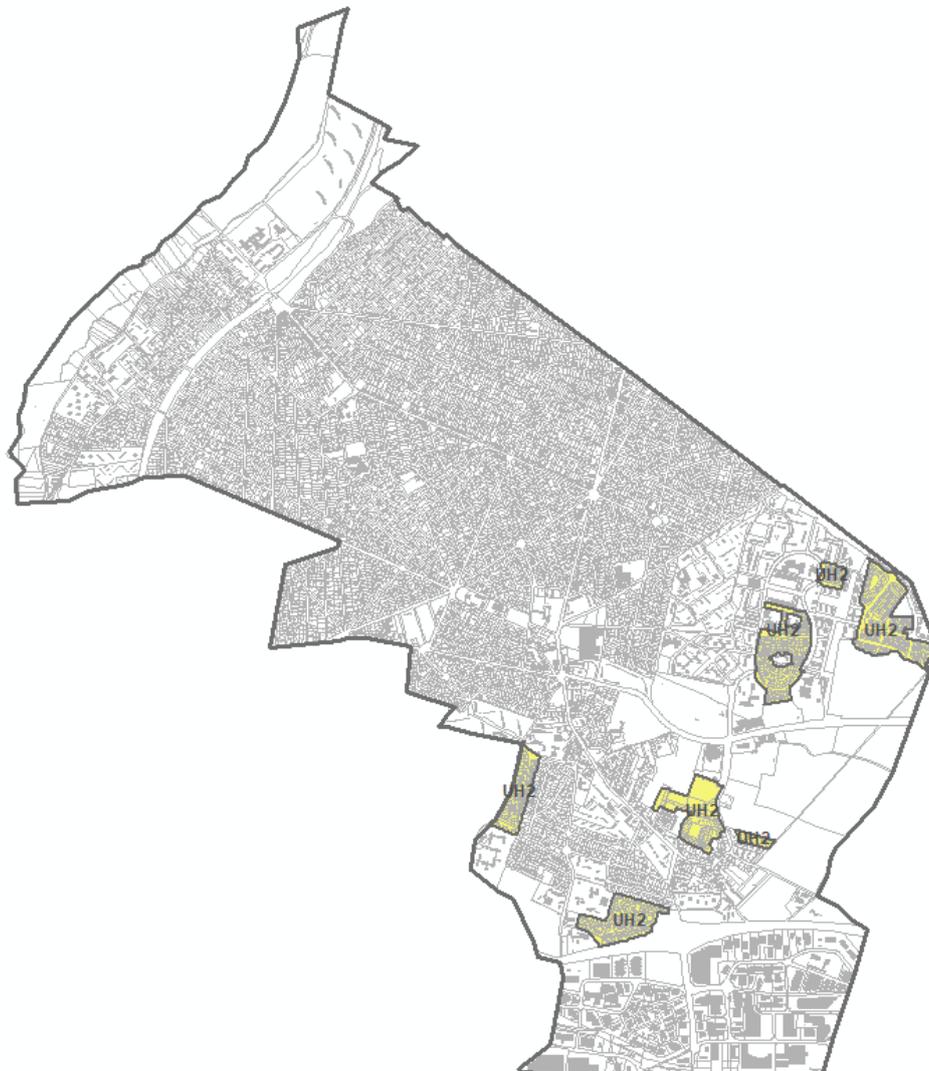
# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH1

### ZONE UH2

Cette zone correspond à des lotissements pavillonnaires plus récents et qui ont la particularité de présenter une densité relativement importante mais aussi une organisation urbaine (trame viaire, parcellaire, etc.) extrêmement structurée et une homogénéité architecturale.

Ces lotissements entièrement bâtis et constitués ont vocation à être préservés et à simplement accueillir de légères évolutions (extensions) lorsque cela est possible et dans le respect de l'identité architecturale de ces ensembles.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 25% maximum de la surface de plancher de la construction de l'unité foncière.
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

##### Règle générale :

Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2025) sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade arrière de la construction.

Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la façade principale de la construction, sont interdites :

- toute extension
- toute implantation d'annexes

##### Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### Règle générale :

Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2025) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales sous condition qu'elles :

- constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;
- ne comportent pas d'ouvertures créant des baies.

En cas de retrait, la distance d'implantation des constructions doit être égale :

- si la façade et/ou la toiture de l'extension ne comporte pas d'ouvertures créant des baies en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 1 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de l'extension comporte des ouvertures créant des baies en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres ;

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

### Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux annexes.

### **ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

---

La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 25 m<sup>2</sup> maximum hors annexes.

#### Règle particulière :

Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m<sup>2</sup> maximum par lot bâti.

### **ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2025) est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.

### **ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées et sous réserve de conserver au moins 30 % de la superficie du terrain.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### Façades :

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

### Les éléments techniques en façade :

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique).

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

### Les menuiseries :

Les menuiseries sont obligatoirement de couleur uniforme pour toute la construction.

### Les percements :

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

### Toitures :

Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### En cas de toitures à pentes :

Il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions et des constructions annexes.

### En cas de toitures terrasse :

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

### Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur.

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.

Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.



### Clôtures :

#### Dispositions applicables aux clôtures sur rue, à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Les clôtures, dans leur dimension (hauteur) et leur composition (mur, muret surmonté d'un dispositif ajouré, grillage, etc.) devront reprendre l'aspect d'origine des clôtures du lotissement et a minima respecter une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Dans tous les cas, la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UH2

Le choix des matériaux, les couleurs, doit faire l'objet d'une attention particulière :

- en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité ;
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- et en recherchant la simplicité des formes et des structures.

L'ajout de matériaux d'occultation sur une clôture existante est proscrit.

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

### Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, ajourement) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres.

### **Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives :**

#### Mesures et composition de la clôture :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'un grillage ajouré de 0,50 mètre minimum
- Soit d'un simple grillage obligatoirement doublé d'une haie ou de panneaux occultants en matériaux d'aspects naturels (bois...)
- Soit d'une clôture composée de panneaux en bois.

En cas d'une clôture constituée d'un mur de soubassement et d'un grillage, il est recommandé de doubler le grillage d'une haie ou de plantations.

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

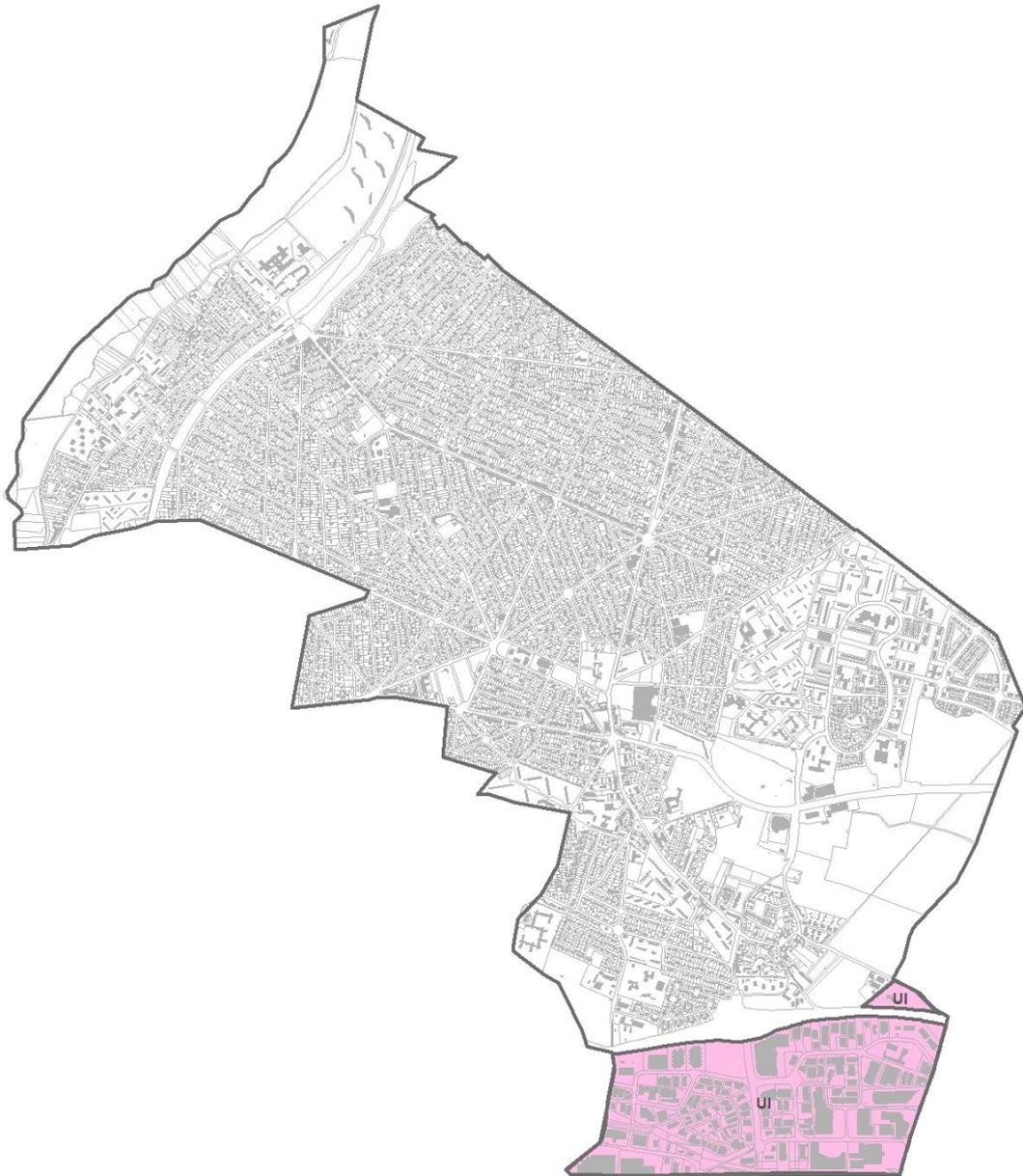
Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

#### Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

### ZONE UI

Cette zone correspond au site de la Croix Blanche et au site d'ENEDIS situé dans le prolongement du quartier de Liers. Elle est principalement affectée à l'accueil d'activités de commerces, d'industrie, ainsi qu'aux services publics, ou d'équipement privés, ou d'intérêt collectif s'y rattachant.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UI

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			A condition d'être nécessaire au fonctionnement de la zone (gardiennage surveillance, logements de fonction...).
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

### Autres occupations du sol :

Sont autorisées :

- toutes constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont interdites :

- Tout forage particulier destiné à l'utilisation de l'eau, sauf dérogation du S.I.V.O.M.

Sont autorisés sous condition :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à la condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations des fondations des constructions devront être évacués vers les décharges publiques, à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle.
- Toute occupation ou utilisation du sol, située aux abords des canalisations du PLIF Le Havre – Grandpuits TOTAL France, devra respecter les dispositions relatives à l'arrêté ministériel du 4 août 2006 et à la circulaire n°06-254 du 4 août 2006, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UI

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou futur.

Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives latérales.

Sous réserve d'une unité architecturale avec la construction voisine, elles peuvent être implantées en limite séparative latérale.

Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UI

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

#### Règle particulière :

La règle principale n'est pas applicable pour les éléments verticaux ponctuels nécessaires à l'exploitation industrielle. Ces ouvrages pourront recevoir un balisage.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

10 % minimum de la surface totale du terrain recevront un aménagement paysager.

Les cheminements piétons au sein de la parcelle doivent être agrémentés de haies buissonnantes.

Les murs végétalisés seront pris en compte dans le calcul des espaces verts.

Le terrain doit comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UI

### Façades :

Les différentes façades devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

### Toitures :

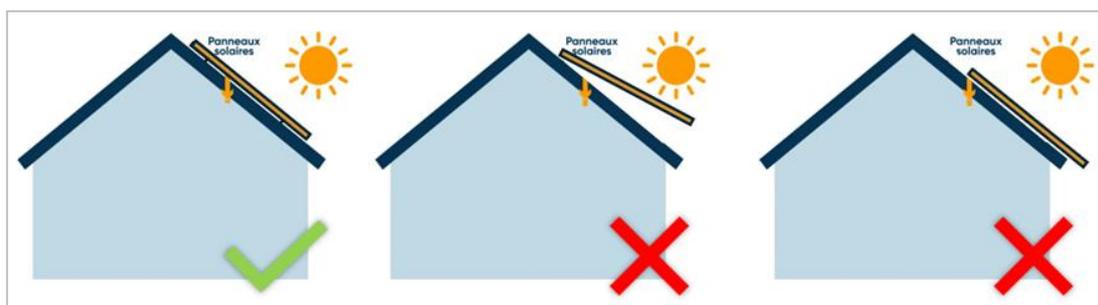
Les toitures terrasses ne doivent pas être rendues accessibles, sauf pour leur entretien.

### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.



Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

### Clôtures :

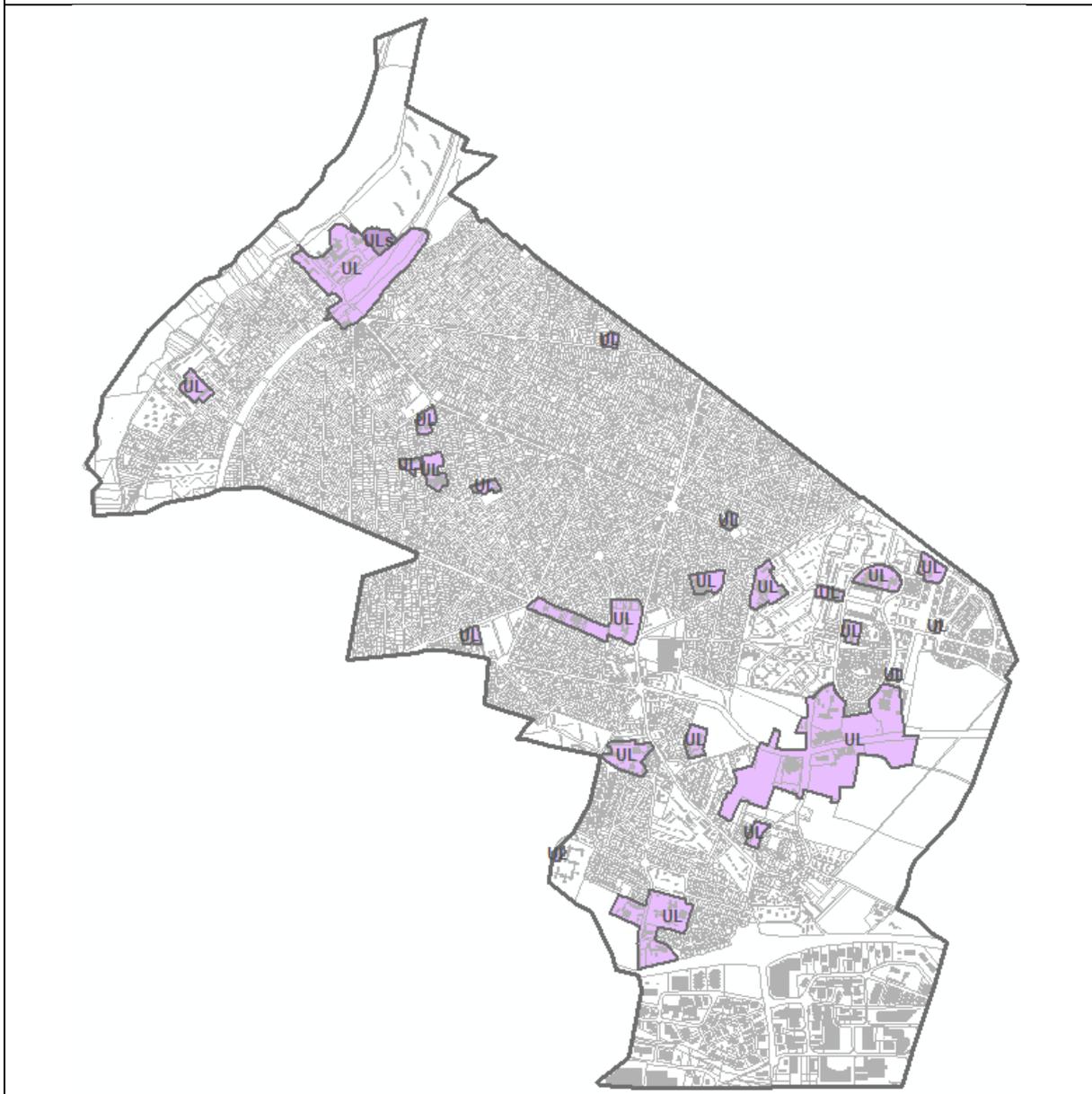
En cas de clôtures :

- La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement, mesurée par rapport au niveau de l'espace public. Dans le cas où le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur au niveau de l'espace public, la réalisation d'un mur de soutènement en plus de la clôture est autorisée.
- Elles devront être ajourées et doublées d'une haie.
- La hauteur moyenne des soubassements en béton ne devra pas dépasser 0,30 m à 0,50 m.
- Les portails seront métalliques et ajourés.
- Les clôtures doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

### ZONE UL

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation de santé ou autres équipements publics ou d'intérêt collectifs. Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

Elle comprend un sous-secteur ULs, destiné à accueillir un pôle de santé.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UL

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			A condition d'être nécessaire en fonctionnement de la zone (gardiennage, logement de fonction...).
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration	ULs	UL	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt	ULs	UL	Sous réserve d'être lié à une activité autorisée au sein de la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	ULs	UL	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles	ULs	UL	
Équipements sportifs	ULs	UL	
Lieux de culte	ULs	UL	
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UL

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UL

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'extension, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des ouvertures ;
- volets et fermetures.
- Typologie des clôtures

Les extensions doivent être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

### Toitures :

#### Couvertures :

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée sont interdites.

#### Panneaux solaires, accessoires techniques, etc. :

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils participent à l'autonomie énergétique des bâtiments et s'intègrent de façon satisfaisante dans la composition architecturale du bâtiment et dans l'environnement paysager et respectent les recommandations de la fiche implantation panneaux solaires figurant en annexe du présent règlement.

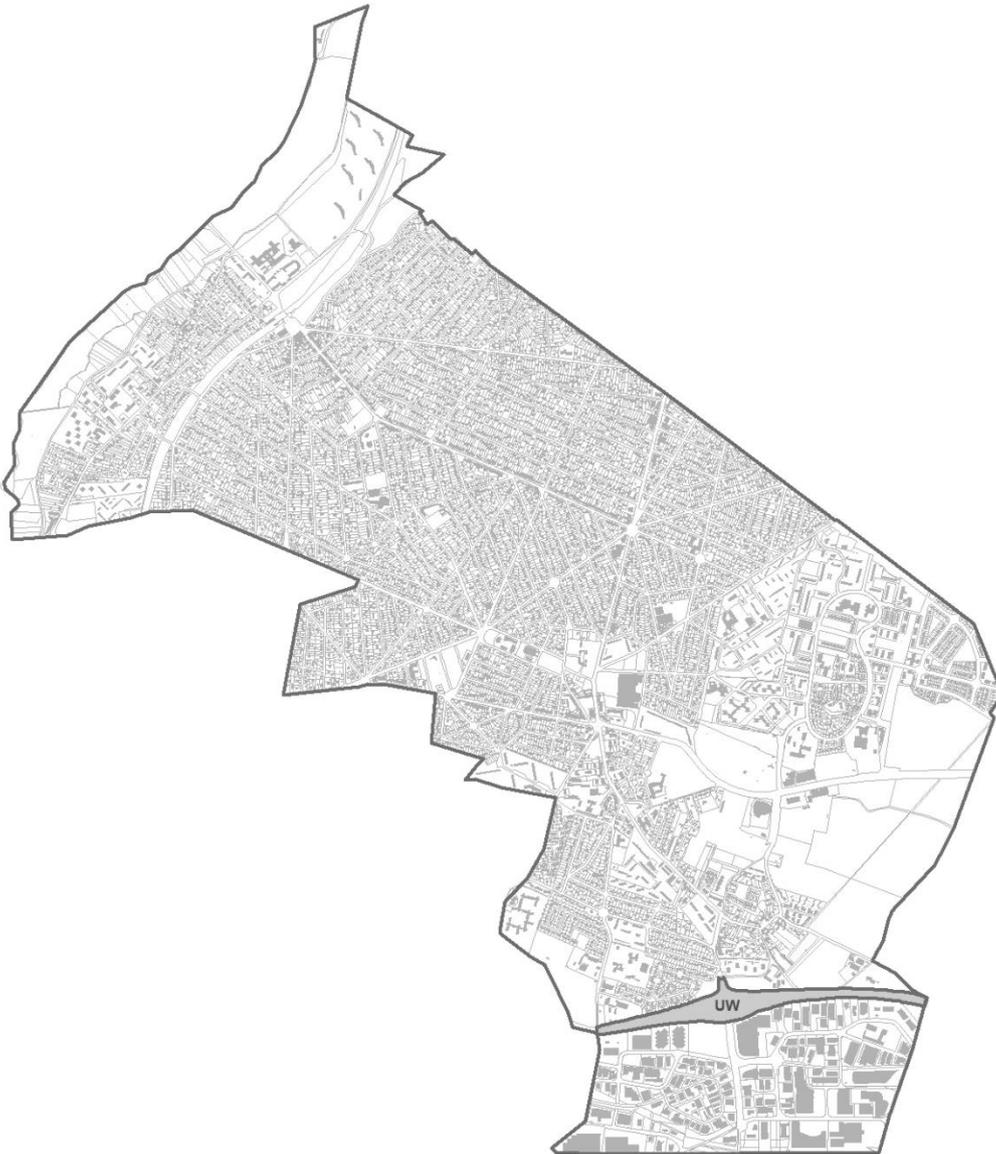
Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

### Clôtures :

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

### ZONE UW

Cette zone est réservée à l'emprise de la Francilienne.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UW

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Toute occupation autre que la plateforme des voies et les équipements d'infrastructure de la Francilienne est interdite.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont toutefois autorisées toutes constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UW

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

##### Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou futur, ou à l'alignement.

##### Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la distance devra être égale :

- à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m si celle-ci génère des vues ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m si celle-ci ne génère pas de vues ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE UW

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

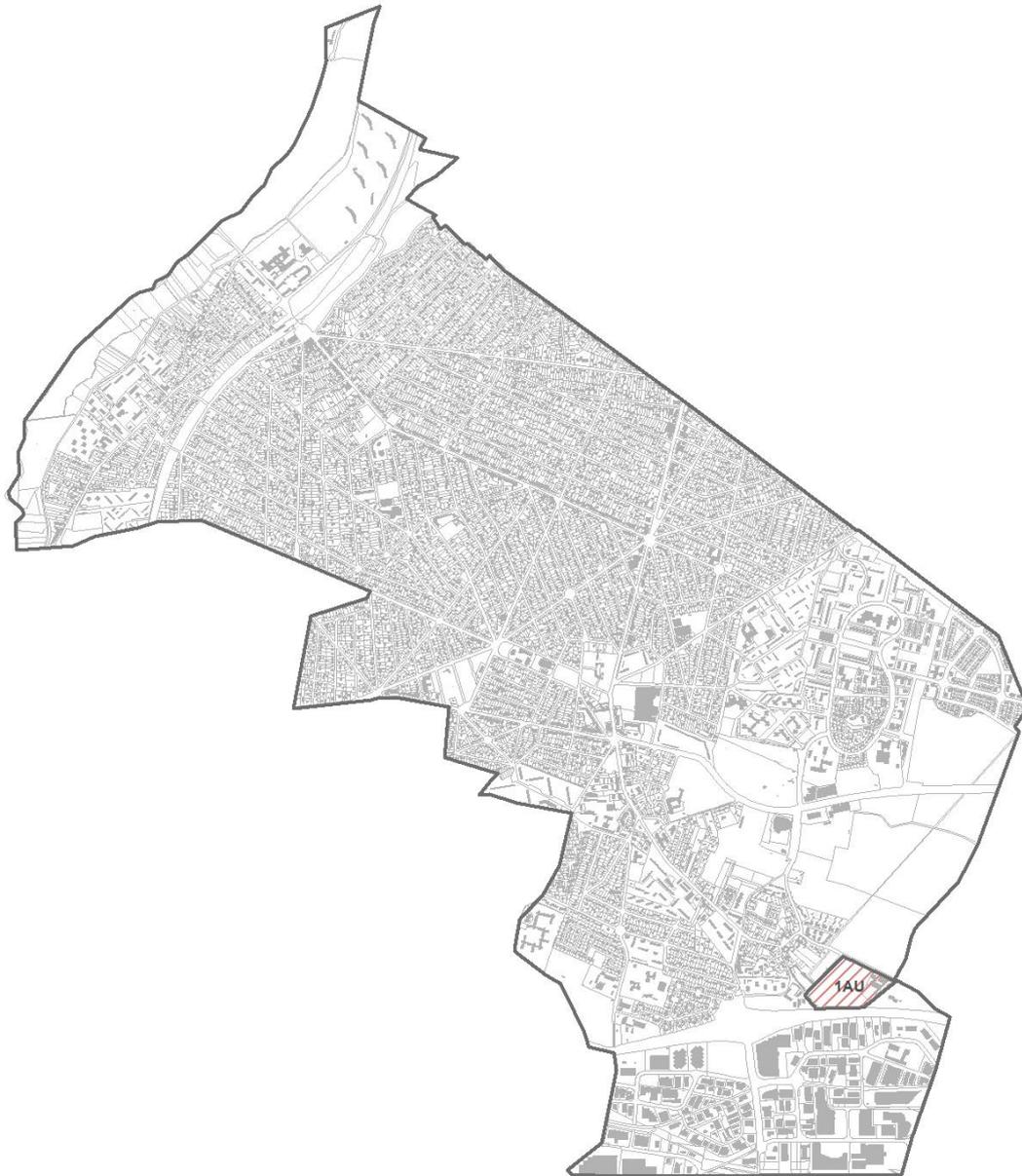
---

Il n'est pas fixé de règle.

### ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir une extension à court ou moyen terme de l'urbanisation. Elle est à destination d'hôtellerie et d'équipements d'intérêt collectif.

La zone 1AU est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier de Liers ». Tous travaux ou projet devra tenir compte des orientations prévues par l'OAP.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE 1AU

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			A condition d'être nécessaire en fonctionnement de la zone (gardiennage, logement de fonction...).
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE 1AU

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou futur.

Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la distance devra être égale :

- à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m si celle-ci comprend des ouvertures créant des baies; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m si celle-ci ne comprend pas d'ouvertures créant des baies; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

Règle particulière :

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, un retrait minimum de 3 m doit être respecté.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE 1AU

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

*Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :*

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 20% de l'unité foncière.

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

Les places de stationnement définies en dispositions générales réalisées sur les espaces non-bâties de l'unité foncière doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables qui favorise l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 10 places de stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés de haies.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE 1AU

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

#### Aspect général des constructions :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE 1AU

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

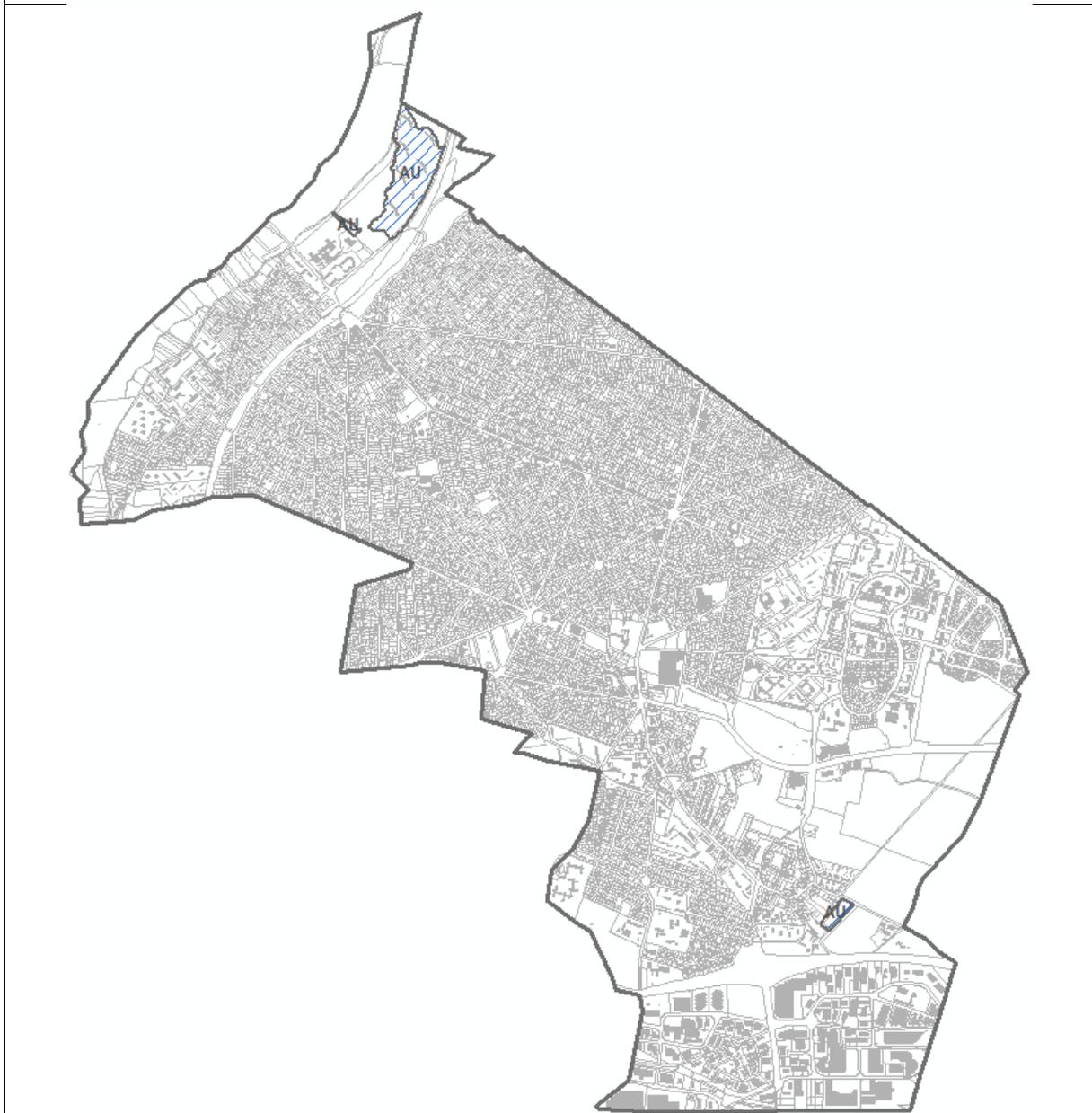
## ZONE AU

### ZONE AU

Cette zone correspond à deux secteurs de la commune (un secteur au niveau du quartier de Liers et une partie du site Perray Vacluse) qui ont vocation à accueillir des projets à moyen ou long termes sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle est fermée à l'urbanisation à ce stade et son équipement sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement suite à une modification ou une révision de PLU.

La zone AU au niveau du quartier de Liers est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier de Liers ».



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE AU

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE AU

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

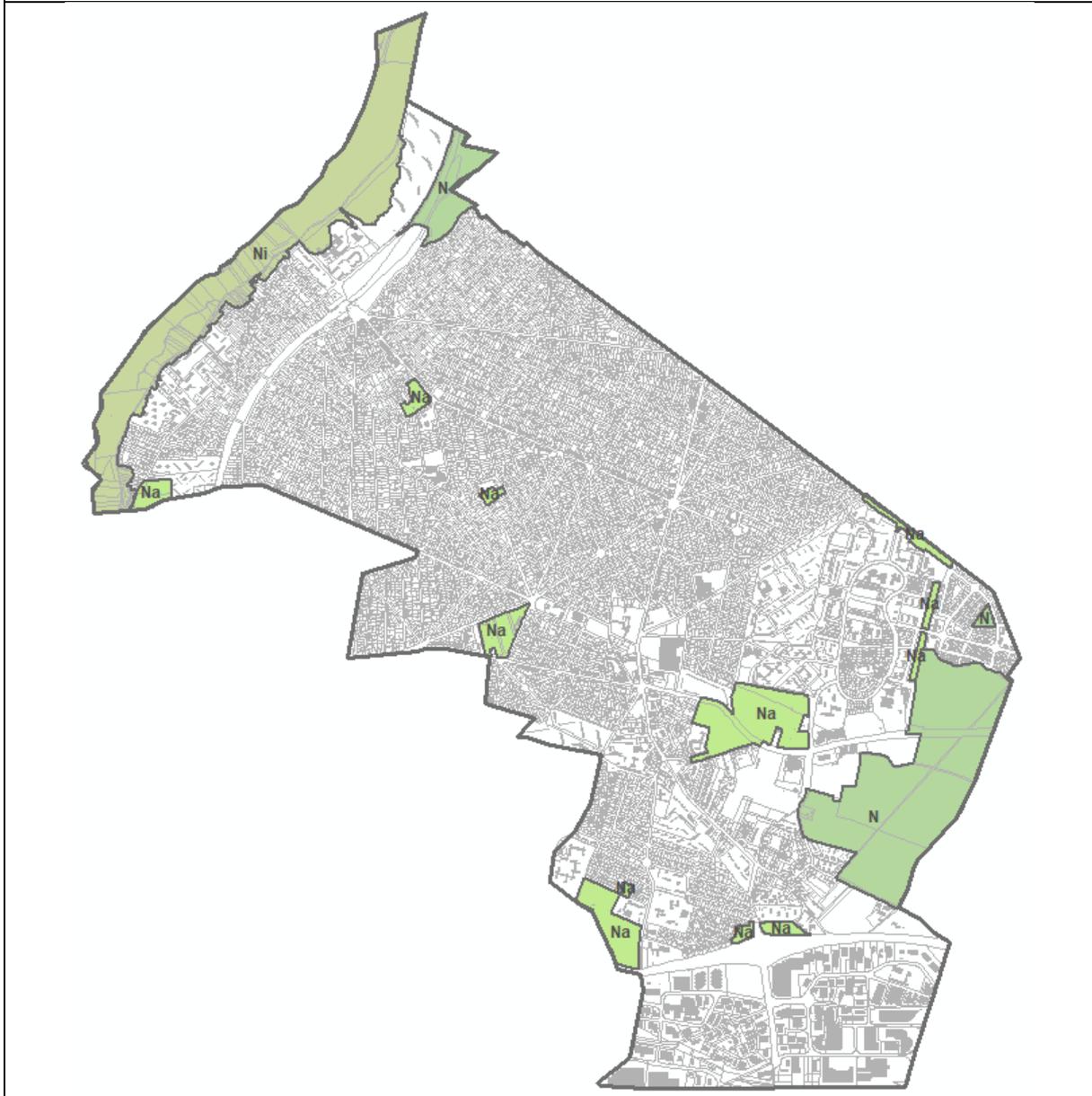
# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE AU

### ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune ainsi qu'aux parcs et espaces verts situés dans l'enveloppe urbaine (sous-secteur Na). Une zone spécifique Ni est également présente Vallée de l'Orge afin de prendre pleinement en compte les enjeux liés au risque d'inondation en lien avec le PPRi.

Elle est inconstructible, sauf exceptions pour des aménagements ou constructions d'intérêt collectif, pour des raisons de protection des sites et des paysages.



# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE N

### ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			En Ni uniquement et sous condition de respecter les dispositions du règlement du PPRI.
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Na	dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Na	En Ni uniquement les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés et sous condition de respecter les dispositions du règlement du PPRI.
Salles d'art et de spectacles		Na	
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public		Na	
Lieux de culte			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			En Ni uniquement et sous condition de respecter les dispositions du règlement du PPRI.
Exploitation forestière			

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE N

En complément du tableau figurant page précédente, sont également applicables les dispositions suivantes :

En zone Ni :

Au sein de la zone Ni, les constructions et installations ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter le règlement du PPRi figurant aux annexes du présent PLU (cf. pièce 7.1. Servitudes du PLU).

En zone N :

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement et d'exploitation les installations légères de loisir, liées à la fréquentation par le public.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE N

### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

---

Les constructions principales et les annexes seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement existant.

#### ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales.

#### ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

La distance entre les constructions principales et les annexes n'est pas réglementée.

#### ARTICLE 2.4 – EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

#### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut.

#### ARTICLE 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE N

### Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Le terrain devra comporter 1 arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> de terrain libre, dont au moins un dans la marge de retrait définie à l'article 2.1. Le terrain libre étant celui correspondant à l'espace sans construction. Le nombre d'arbres total tiendra compte des arbres existants et sera arrondi au chiffre supérieur. Il convient de privilégier les essences locales, parmi les plantations préconisées en annexe du règlement.

### ARTICLE 2.7 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

Les clôtures doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 12 cm par 12 cm, avec un dispositif pour 10 mètres linéaires.

# 2/ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR ZONE

## ZONE N

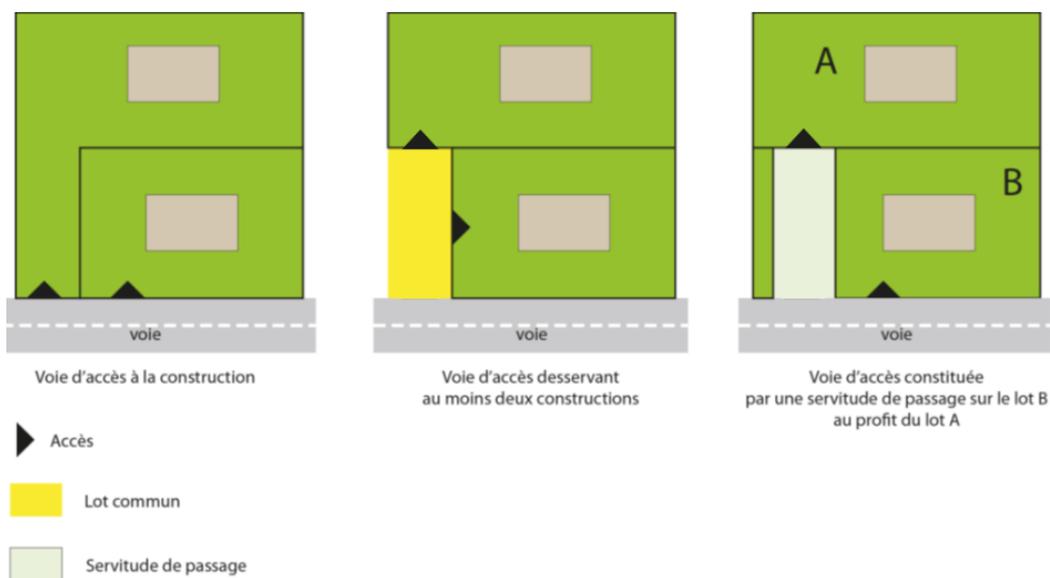
## LEXIQUE

# LEXIQUE

## Accès

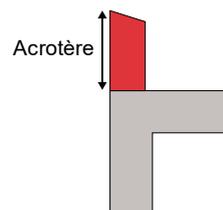
L'accès est un espace en limite d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. Il est constitué d'un linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain).

L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



## Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



## Affouillement, exhaussement

L'affouillement de sol correspond au creusement ou à l'excavation de sol. Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Par opposition à l'affouillement ou l'excavation, l'exhaussement consiste à une élévation du niveau du sol par remblai.

## Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation. Toutefois, dans le cas d'un terrain desservi par une servitude de passage, la limite de référence de l'alignement est reportée au droit de la limite séparative entre le terrain et la servitude de passage.

## Annexe (construction annexe)

Une construction annexe est une construction secondaire dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle doit être séparée matérielle de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (absence de toute communication par une porte ou fenêtre intérieure).

## Arbre

Est considéré comme arbre au sens du présent règlement un sujet dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur et dont la hauteur est d'au moins 7 mètres à l'état adulte. Au sens du présent règlement, sera comptabilisé dans les obligations de plantation d'arbre uniquement les sujets de force 8/10, à savoir les sujets qui, au moment de leur plantation, présentent un tronc d'au-moins 8 à 10 cm de circonférence à 1mètre de hauteur.

## Arbre remarquable

Un arbre est considéré comme remarquable au sens du présent règlement si il réuni au moins un des critères suivants :

- Critère de l'âge (age avancé)
- Critère physique (hauteur, circonférence, etc. remarquable)
- Critère historique
- Critère esthétique (aspect, forme, envergure, couleur, etc.)
- Critère biologique

## Baie

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture.

Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

### Les exceptions :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide

Les exceptions doivent respecter la règle de retrait sans vue définie dans la règle générale.

# LEXIQUE

## Bâtiment / construction / construction existante

Une construction est un bâtiment, un ouvrage ou une installation, fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le terme construction comprend tous les éléments bâtis soumis à autorisation du droit des sols en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de démolir, permis de construire).

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale. Le bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est constitué en élévation et peut comprendre un sous-sol.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines, etc.

## Comble

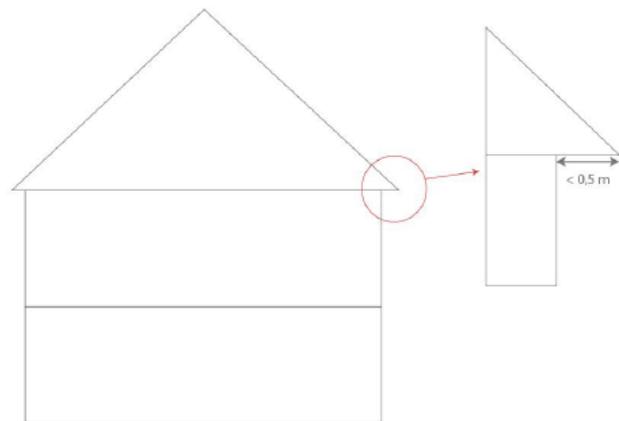
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut au nu intérieur du mur et la toiture d'un bâtiment avec une partie du niveau du comble (au moins 30%) située à moins de 1,80 mètre du plancher.

## Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

## Débord de toiture

Un débord de toiture est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison. Celui-ci ne fait pas partie de la façade. Il ne doit pas dépasser chez le voisin.



## Destination et sous-destination

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme) :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p><i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i></p> <p>La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
<b>Hébergement</b>	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).</p>

# LEXIQUE

<b>Restauration</b>	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</li> <li>• Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</li> </ul>
<b>Hôtel</b>	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
<b>Autre hébergement touristique</b>	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
<b>Industrie</b>	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).

# LEXIQUE

constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	
<b>Entrepôt</b>	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<b>Bureau</b>	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Ouvrages du réseau public de transport d'électricité et constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.

# LEXIQUE

<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
<b>Équipements sportifs</b>	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).</li> </ul>
<b>Lieux de culte</b>	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b>	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

# LEXIQUE

## Dégagement (stationnement)

Le dégagement correspond à l'espace de manœuvre nécessaire pour accéder à la place de stationnement sur l'assiette foncière.

## Egout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

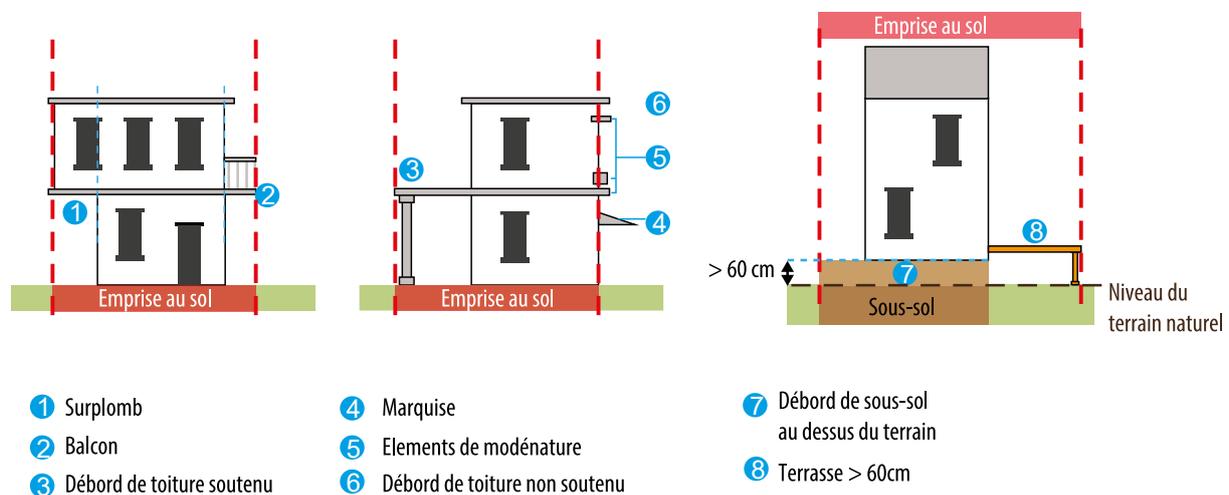
## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



## Espaces libres (ou espaces non bâtis)

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.

# LEXIQUE

## Espace perméable

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Elle doit présenter des dimensions inférieures à la construction existante. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante et peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

## Façade / façade principale

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales ou quasi-verticales en élévation hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les balcons, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Est considérée comme façade principale au titre du présent règlement, la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue depuis l'espace public et qui se trouve en vis-à-vis de l'alignement de la voie d'adressage.

## Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

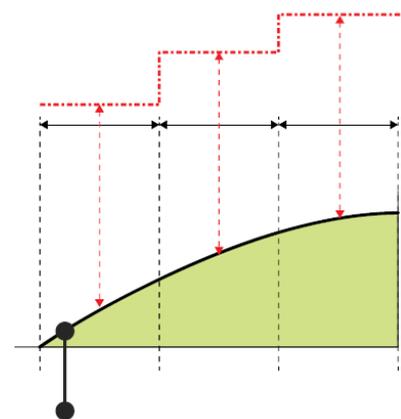
## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, pris au milieu de la façade. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, en fonction de ce qui est indiqué dans le présent règlement.

Les installations techniques (ouvrages techniques, cheminées, garde-corps, etc.) sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas de terrains en pente, le volume du bâtiment est divisé, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. La hauteur au point le plus haut de la construction, s'apprécie au point médian de chaque section comptée à partir du terrain existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.



Sol Avant travaux

----- Hauteur maximum autorisée

## Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

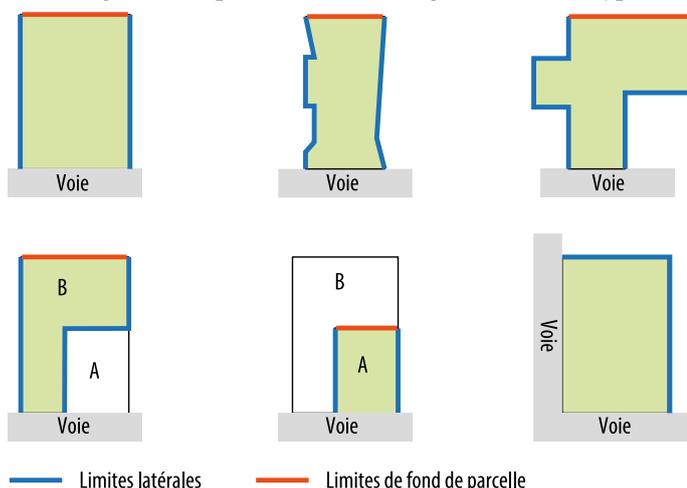
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n°76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

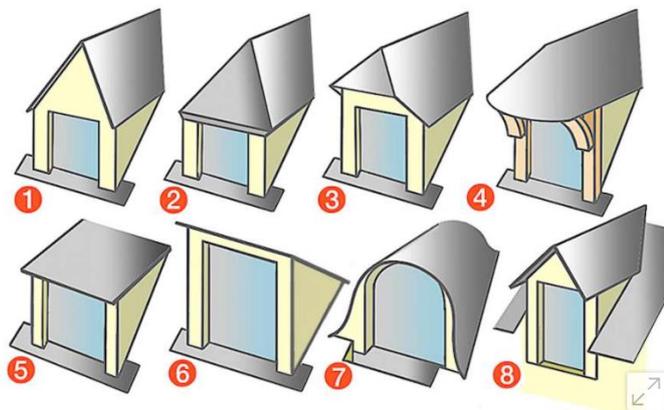
- Les limites séparatives latérales qui séparent deux terrains et qui ont un point de contact avec l'alignement (y compris les décrochements, brisures, coudes),
- Les limites séparatives de fond de terrain qui séparent deux terrains, opposée à la voie sans point de contact avec l'alignement.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



## Lucarnes (châssis de toit)

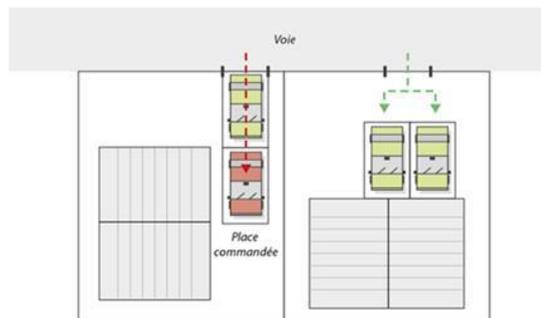
Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

## Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



## Pleine terre (espace vert de pleine terre)

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,40 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1,40 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

## Propriété / terrain / unité foncière

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

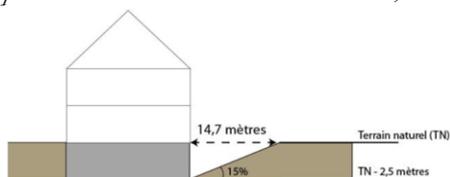
Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir duquel sont instruites les autorisations du droit des sols.

## Rampe d'accès

La pente de la rampe d'accès définie au présent règlement en pourcentage (%) est égale au dénivelé (en mètre) divisé par la longueur parcourue (en mètre)

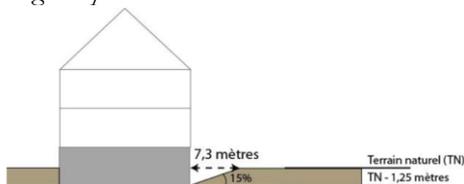
*Exemple de calcul :*

- La différence entre le terrain naturel et le sous-sol est de 2,5 mètres. Afin que la pente n'exède pas 17 %, la longueur parcourue devra être au minimum de 14,7 mètres.



# LEXIQUE

- La différence entre le terrain naturel et le sous-sol est de 1,25 mètres. Afin que la pente n'exécède pas 17 %, la longueur parcourue devra être au minimum de 7,3 mètres.



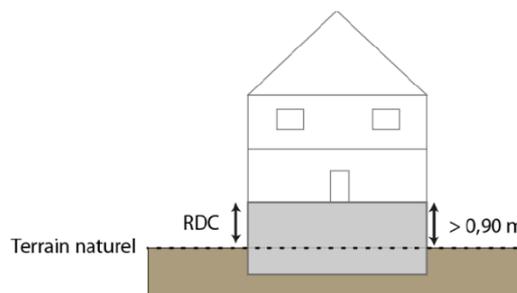
## Retrait (ou recul, ou marge de recul, marge de retrait)

Au sens du présent règlement le retrait (ou marge de retrait, marge de recul) est calculé au nu de la façade de la construction, hors éléments techniques (pompe à chaleur, etc), éléments architecturaux (modénatures, auvents, etc.), débords de toit, ou encore perrons et escaliers non fermés et non couverts et en tout point de l'alignement ou des limites séparatives.

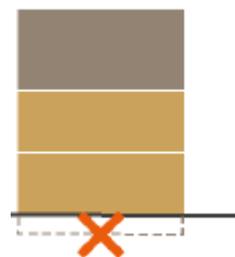
Dans le cas d'ouvertures créant des baies, la distance est comptée à partir du vitrage ou du dispositif fermant la baie, et non au niveau du mur ou du balcon.

## Rez-de-Chaussée

Désigne l'étage d'une construction qui se situe au niveau du sol. Si le premier niveau de plancher de la construction dépasse le terrain naturel de plus 0,90 mètre, il est considéré comme rez-de-chaussée.



Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée d'une future construction est à destination de logement, il devra être entièrement, et en tout point, situé au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

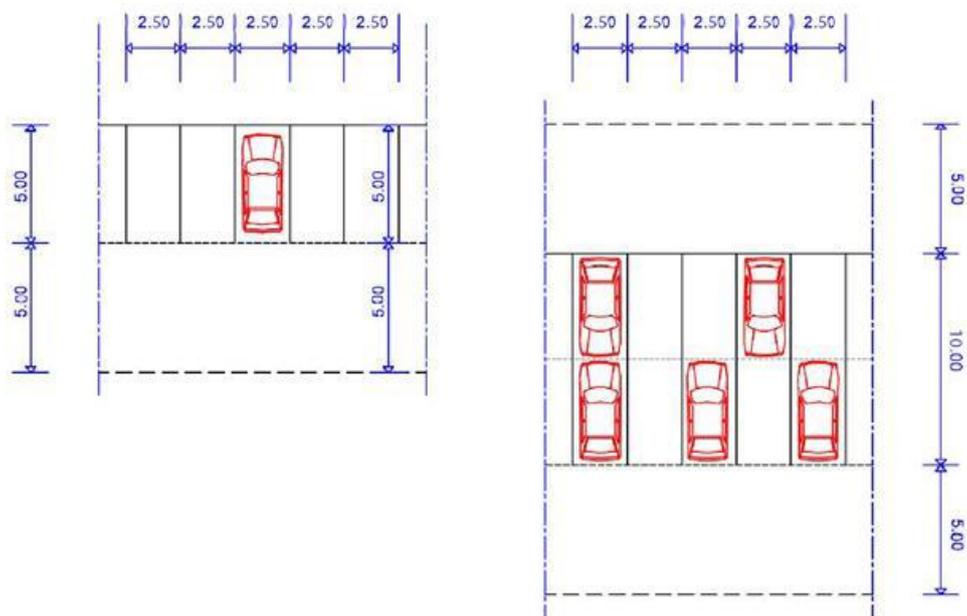


## Stationnement / aire de stationnement

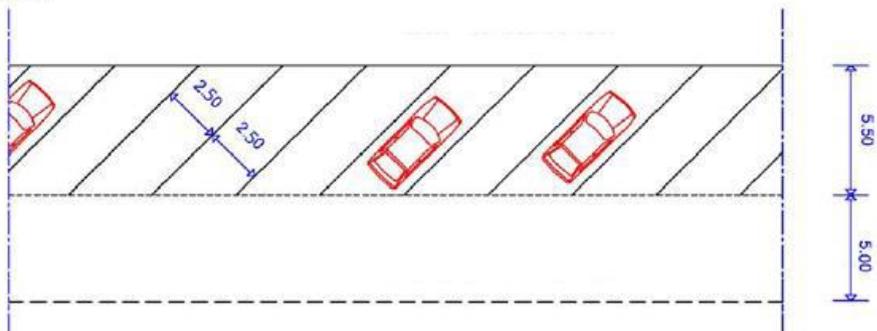
Les aires de stationnement correspondent aux espaces nécessaires pour garer les véhicules. Elles comprennent l'espace de stationnement proprement dit ainsi que les surfaces indispensables aux dégagements, le dégagement peut être commun à 2 places (cf. croquis page suivante).

## Règles de stationnement

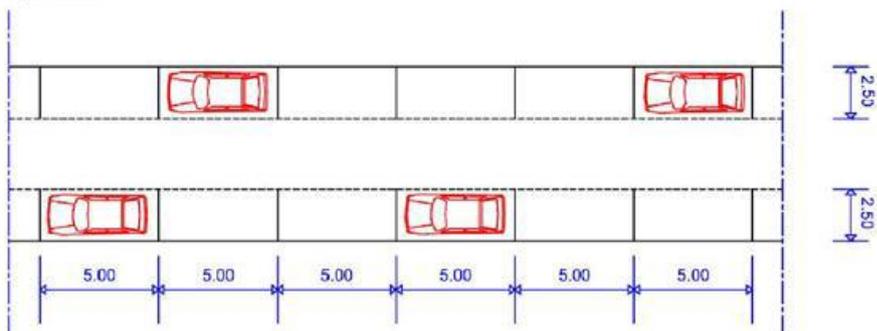
### Stationnement perpendiculaire



### Stationnement en épi



### Stationnement longitudinal



## Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

## Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Toit terrasse

Toit plat, qu'il soit ou non accessible, ou couverture présentant un taux de pente inférieur à 5%.

## Voirie / voie publique / emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Toute voie ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle permet le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de lutte contre l'incendie, distribution du courrier, etc.) est considérée comme publique même si son statut est privé.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, tramway, voies fluviales, canaux, sentes piétonnes, etc.



## ANNEXES

# ANNEXES

## LISTE DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Numéro	Bâtiment concerné	Photo
1	La mairie	 A large, ornate, white building with a red-tiled roof and a central gable, identified as the town hall.
2	Le donjon et la serre	  Two photographs: the top one shows a stone tower with a conical roof (the donjon), and the bottom one shows a large glass and metal greenhouse (the serre).
3	La grotte	 A stone structure with a small arched entrance, identified as a grotto, surrounded by trees and flowers.

# ANNEXES

4	La maison russe	
5	L'église	
6	L'église de Notre Dame de l'Assomption	

## LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
1		13	11 novembre	3	1 très beau chêne devant la maison et 2 derrière	Chêne
2		19	Alsace Lorraine	2	2 grands chênes devant la maison	Chêne
3		45	Alsace Lorraine	1	1 gros chêne derrière la maison	Chêne
4		51	Alsace Lorraine	1	1 grand chêne (environ 20 mètres) derrière la maison	Chêne
5		58	Alsace Lorraine	1	1 bouquet de chênes	Chêne
6		39	Anatole France	1	chêne	Chêne
7		13	Anatole France	2	2 chênes	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Esence
8		10	Anatole France	5	5 chênes	Chêne
9		23	Anatole France	7	7 chênes	Chêne
10		38	Antoine Rocca	1		Chêne
11		18	Bois clairs	2	1 chêne devant et un derrière	Chêne
12		33	Bois clairs	2	2 chênes	Chêne
13		59	Bois clairs	3	3 chênes du côté de la rue Mermoz (ou un bouquet à trois troncs)	Chêne
14		44	Carnot		Plusieurs grands chênes derrière la maison	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
15		13	Casanova	1		Chêne
16		32-34	Chasseurs		Groupe de chênes	Chêne
17		17	Chasseurs	3	3 chênes	Chêne
18		75	Chevrefeuilles	1	1 petit chêne + 1 charme et 1 érable	Chêne
19		7	Cocheris	1	Chêne centenaire, visible de la rue. Cet arbre faisait partie du parc de la cossonnerie avant	Chêne
20		132	Concorde			Chêne
21		135	Concorde	1		Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
22		162	Concorde	1		Chêne
23		99-101	Concorde	2		Chêne
24		131-129	Concorde	1		Chêne
25		261	Corbeil			Chêne
26		32	Cottage	1	Chêne centenaire	Chêne
27		21	Docteur Ménard		Groupe de chênes	Chêne
28		35	Docteur Roux	1	Chêne centenaire	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
29		20	Docteur Vaillant	1	1 chêne	Chêne
30		58	Docteur Vaillant	1	1 chêne	Chêne
31		114	Donjon	1	Chêne centenaire	Chêne
32		95	Donjon	1	1 chêne	Chêne
33		62	Donjon	1	1 chêne	Chêne
34		53	Donjon	4	2 chênes devant et 3 à l'arrière	Chêne
35		35	Donjon	2	1 devant et 2 à l'arrière	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
36		26	Donjon	1	1 devant	Chêne
37		Entre 18 et 20	Duclos	1	2 grands arbre en avant de parcelle dont 1 chêne	chêne
38		57	Ecoles	1		Chêne
39		27-29	Edouard Branly	2	2 Grands chênes devant la maison	Chêne
40		31-33	Edouard Branly	1	Chêne à l'arrière	Chêne
41		43	Edouard Branly		Très gros chênes	Chêne
42		90	Edouard Branly	2	2 grands chênes centenaires derrière la maison.	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
43		15	Edouard Branly	1	1 gros chêne devant la maison	Chêne
44		19	Edouard Branly		Plusieurs chênes à l'arrière	Chêne
45		2	Edouard Branly	1	1 chêne + 1 tilleul, 1 catalpa, 1 châtaignier et autre	Chêne
46		33	Eperon	1	1 chêne de grande hauteur sur l'arrière de la parcelle.	Chêne
47		12	Eperon	2	Angle Eperon/Guy Moquet, 2 grands chênes et une variété de petits arbustes	Chêne
48		43	Ermitage	4	4 chênes	chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Esence
49		10	Eugène Jacquet	1		Chêne
50		46	Franklin	2	2 chênes	Chêne
51		42	Franklin	1	1 chêne	Chêne
52		31	Franklin	1	1 chêne	Chêne
53		20	Franklin	1	1 chêne	Chêne
54		107	Franklin	2	2 chênes	Chêne
55		13	Général Leclerc		Chênaie	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
56		6	Général Leclerc	1		Chêne
57		15	Général Leclerc	1	1 chêne	Chêne
58		57	Général Leclerc	3	2 beaux chênes devant la maison et un visible à l'arrière	Chêne
59		70	Général Leclerc	1	1 joli chêne	Chêne
60		86	Général Leclerc	1	Chêne à l'arrière	Chêne
61		56	Georges Pitard	1	Grand chêne à l'arrière de la maison	Chêne
62		20	Hoche	12	Grosse chênaie : 9 à l'avant et 3/4 à l'arrière	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
63		25	Jean Jaurès	1	Grand chêne étendu à plusieurs petits troncs	Chêne
64		29	Jean Jaurès	1	Grand chêne derrière la maison	Chêne
65		43	Jean Jaurès		Grands chênes derrière la maison	Chêne
66		44	Jean Jaurès		Très grands chênes sur le côté de la maison	Chêne
67		50-52	Jean Jaurès		Plusieurs grands et beaux chênes devant les pavillons	Chêne
68		59-61	Jean Jaurès	1	Grand chêne derrière la maison	Chêne
69		21	Jean Jaurès		Grand chêne devant et plusieurs derrière la maison	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
70		11	Jeanne d'arc	3	Plusieurs grands chênes devant et derrière la maison	Chêne
71		13B	Jeanne d'arc	1	Grand chêne dans l'allée à l'arrière (bien visible de la rue)	Chêne
72		3	Jeanne d'arc		Plusieurs gros chênes	Chêne
73		7	Jeanne d'arc		Plusieurs gros chênes	Chêne
74		27	Lafayette	1		Chêne
75		100	Lafayette	1		Chêne
76		106	Lafayette	1		Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
77		116	Lafayette	1		Chêne
78		117-119	Lafayette	1		Chêne
79		176	Lafayette			Chêne
80		178	Lafayette			Chêne
81		177	Lafayette	1		Chêne
82		36	Lamartine		Plusieurs chênes sur cette parcelle	Chêne
83		24	Lamartine		Chênaie à l'arrière	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
84		25	Lamartine	1	1 chêne	Chêne
85		59	Séguigny		Chênes centenaires	Chêne
86		31	Malesherbes	1		Chêne
87		39	Jeanne d'Arc	1		Chêne
88		57	Maréchal de l'attre de Tassigny	6	Environ 6 chênes.	Chêne
89		15	Maréchal de l'attre de Tassigny	1	1 très beau chêne à l'avant	Chêne
90		8	Maréchal de l'attre de Tassigny	1	1 chêne à l'arrière	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
91		13	Maréchal de l'attre de Tassigny	1	1 chêne à l'arrière	Chêne
92		41	Maurice Barrès	1	Très grand et majestueux chêne devant la maison	Chêne
93		12	Maurice Barrès	1	1 grand chêne	Chêne
94		14	Maurice Barrès	2	Chêne derrière maison + Grand chêne devant	Chêne
95			Moulin vert	1	Chêne en accord avec le parc de la maison russe. Visible de la rue	Chêne
96		10/12	Nungesser	6	6 chênes	Chêne
97		24	Nungesser	1	1 chêne	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
98		31	Nungesser	1	1 chêne	Chêne
99		70	Paix	1	1 chêne	Chêne
100		83	Paix	1	1 chêne à l'arrière	Chêne
101		90	Paix	2	Un chêne devant avec un charme et un tilleul + 1 chêne à l'arrière	Chêne
102		127	Paix	1	1 chêne	Chêne
103		3	Parmentier	10	Groupe de 10 chênes bien situé en angle de rue (G.Péri/Parmentier)	Chêne
104		1 bis	Pasteur	1		Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
105		138-140	Pasteur		1 chêne devant et une chênaie derrière.	Chêne
106		149	Pasteur	2		Chêne
107		184-186	Pasteur			Chêne
108		188	Pasteur	1		Chêne
109		150	Pasteur	3		Chêne
110		115-117	Paul Vaillant- Couturier	1		Chêne
111		51	Paul Vaillant- Couturier	2	2 chênes	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
112		15	Paul Vaillant-Couturier		Un chêne à côté du bâtiment caldeo + chênaie à l'arrière de la propriété	Chêne
113		49	Pierre Curie	2	2 chênes à l'arrière. Assez visibles depuis la rue	Chêne
114		59	Pierre Curie	1	1 chêne	Chêne
115		9	Pierre Curie	3	2 arbres devant et 1 derrière	Chêne
116		12	Pierre Curie	1	1 à l'arrière	Chêne
117		60	Pierre Médéric	1	1 chêne	Chêne
118		37	Pierre Sémard		Plusieurs beaux chênes sur le terrain.	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Essence
119		7	Pompe	1	1 chêne (rue Hoche, angle allée de la pompe)	Chêne
120		25	Rond point	2	2 chênes à l'arrière	Chêne
121		17	Rond point	1	1 chêne à l'arrière	Chêne
122		27	Saint Michel	1		Chêne
123		113	Saint Michel	1	1 chêne à l'arrière de la propriété	Chêne
124		93 bis	Saint Michel		Plusieurs chênes à l'arrière	Chêne
125		37	Saint Michel	1	1 chêne à l'arrière + autres feuillus à l'avant	Chêne

# ANNEXES

Numéro	Photo	N°	Adresse	Nb arbres	Commentaire	Esence
126		19-21	Saint Michel		Chênaie	Chêne
127		113-115	Salvador Allende	1	Très beau vieux chêne très haut environ 15 m	Chêne
128		34	Savigny			Chêne
129		9	Savigny	1	1 chêne	Chêne
130		51	Séguigny	1	Chêne centenaire	Chêne
131		17	Simone Signoret	1		Chêne

## LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Listes des essences locales complémentaires pour le tissu urbain (pavillons, espaces collectifs, ...) :

### 1. Liste des espèces locales favorables à la biodiversité à planter dans les haies

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches	Arbre	mai-juin	Jaune vert
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres	Arbre	avril-mai	sans
Sariette commune	<i>Clinopodium vulgare</i>		Herbacée	juillet-septembre	violet
Cornouiller male	<i>Cornus mas</i>	calcaire	Arbuste	février-avril	Jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea.</i>	calcaires et riches	Arbuste	mai-juin	blanc
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux	Arbuste	janvier-mars	sans
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	neutres à acides	Arbuste	avril-mai	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types	Arbuste	mai-juin	blanc
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	modérément acides	Arbuste	mai-juin	jaune
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides	Herbacée	mai-septembre	violet
Sceau de Notre Dame	<i>Dioscorea communis</i>	calcaires	Arbuste	mars-juillet	Jaune vert
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>		Arbuste	avril-mai	blanc
Fraisier sauvage	<i>Fragaria vesca</i>		Herbacée	mai-juin	blanc
Bourgène	<i>Frangula alnus</i>	humides, acides ou calcaires	Arbuste	mai-juin	vert
Genêt des teinturiers	<i>Genista tinctoria</i>		Arbuste	mai-août	jaune
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>		Herbacée	mars-mai	violet
Houblon grim pant	<i>Humulus lupulus</i>	frais	Herbacée	juin-septembre	vert
Millepertuis velu	<i>Hypericum hirsutum</i>		Herbacée	juin-septembre	jaune
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	riches, humides et argileux	Arbuste	mai-juin	blanc
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>		Arbuste	avril-mai	sans
Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Tous sols	Arbuste	mai-juillet	blanc
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>		Arbuste	juin-septembre	blanc
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	secs et calcaires	Arbuste	avril-mai	blanc
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types	Arbuste	avril-mai	blanc
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>		Arbre	avril-mai	blanc
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	calcaires	Arbuste	mai-juin	jaune
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	riches et frais	Abrisseau	mai-juillet	blanc
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	riches, neutres à calcaires	Abrisseau	mai-juillet	blanc
Ronce bleuâtre	<i>Rubus caesius</i>		Arbuste	juin-juillet	blanc
Ronce des bois	<i>Rubus fruticosus</i>		Arbuste	mai-août	blanc
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>		Arbuste	mai-juillet	blanc
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea</i>	humides	Arbuste	janvier-mars	sans
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types	Arbuste	mars-avril	sans
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	humides	Arbuste	mars-avril	sans
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	riches	Arbuste	juin-juillet	blanc
Douce amère	<i>Solanum dulcamara</i>	Bois humides et ruisseaux	Herbacée	juin-septembre	violet
Torilis faux-cerfeuil	<i>Torilis japonica</i>		Herbacée	mai-août	blanc rose
Petit orme	<i>Ulmus minor</i>		Arbre	mars-avril	sans
Viorne manciennne	<i>Viburnum lantana</i>	non acides	Arbuste	avril-mai	blanc
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	frais à humides	Arbuste	mai-juin	blanc
Vesce des haies	<i>Vicia sepium</i>		Herbacée	mai-septembre	violet

## 2. Liste des espèces d'arbres régionales avec un grand développement

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres	Arbre	avril-mai	vert
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	acides ou calcaires, frais bien drainés	Arbre	avril-mai	jaune vert
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plutôt acides et secs	Arbre	mai	sans
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>		Arbre	mai	sans
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	riches et frais	Arbre	mai	sans
Frêne élevé ou commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	frais à humides, terrains rudéralisés	Arbre	avril-mai	rouge
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	riches, neutres ou peu calcaires	Arbre	juin-juillet	blanc jaune
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	riches et frais	Arbre	juin	blanc jaune
Prunier merisier	<i>Prunus avium</i>	neutres	Arbre	avril-mai	blanc
Orme glabre	<i>Ulmus glabra</i>		Arbre	mars-avril	jaune vert
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>		Arbre	mai-juin	mai-juin
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>		Arbre	mai-juin	blanc
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	humides	Arbre	février-avril	sans

## 3. Liste des espèces d'arbres régionales avec un petit développement

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches	Arbre	avril-mai	jaune
Pommier domestique	<i>Malus domestica</i>	Tous types	Arbre	avril-mai	blanc
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>		Arbre	avril-mai	blanc
Pécher	<i>Prunus persica</i>	Tous types	Arbre	février-avril	blanc-rose
Cerisier acide	<i>Prunus cerasus</i>	Tous types	Arbre	avril	blanc
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	neutres à acides	Arbre	avril-mai	jaune
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types	Arbre	février-avril	blanc-jaune

## 4. Liste des espèces locales favorables à la biodiversité à planter sur le bâti

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs	Où
Ail des vignes	<i>Allium vineale</i>	Riches	Herbacée	juin-août	rose blanc	Toiture
Brome à deux étamines	<i>Anisantha diandra</i>		Herbacée	mai-juillet	sans	Toiture
Brome des toits	<i>Anisantha tectorum</i>		Herbacée	mai-août	sans	Toiture
Sabline à feuilles de serpolet	<i>Arenaria serpyllifolia</i>		Herbacée	mai-septembre	blanc	Toiture et mur
Cétérach	<i>Asplenium ceterach</i>		Herbacée	toute l'année	sans	Mur
Doradille rue des murailles	<i>Asplenium muraria</i>		Herbacée	toute l'année	sans	Mur
Capillaire des murailles	<i>Asplenium trichomanes</i>		Herbacée	juillet-août	sans	Mur
Pâturin rigide	<i>Catapodium rigidum</i>		Herbacée	mai-juillet	sans	Toiture et mur
Petite linaire	<i>Chaenorrhinum minus</i>		Herbacée	mai-septembre	blanc violet	Toiture
Grande chélidoine	<i>Chelidonium majus</i>		Herbacée	avril-octobre	jaune	Mur
Crépide capillaire	<i>Crepis capillaris</i>		Herbacée	juin-septembre	jaune	Toiture
Cymbalaire des murs	<i>Cymbalaria muralis</i>		Herbacée	mai-octobre	violet	Mur
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Meubles	Herbacée	juin-septembre	blanc	Toiture
Fougère mâle	<i>Dryopteris filix-mas</i>		Herbacée	juin-septembre	sans	Mur
Épilobe à tige carrée	<i>Epilobium tetragonum</i>	Frais	Herbacée	juin-septembre	rose	Toiture et mur
Erodium à feuilles de cigue	<i>Erodium cicutarium</i>		Herbacée	mars-octobre	rouge rose blanc	Toiture
Lentillon	<i>Ervum tetraspermum</i>		Herbacée	mai-juillet	violet	Toiture
Géranium à feuilles rondes	<i>Geranium rotundifolium</i>		Herbacée	avril-septembre	rose	Toiture
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>		Herbacée	septembre-novembre	jaune vert	Mur
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Tous types	Herbacée	juillet-août	jaune	Toiture
Porcelle enracinée	<i>Hypochaeris radicata</i>		Herbacée	juin-septembre	jaune	Toiture
Linaire élatine	<i>Kickxia elatine</i>		Herbacée	juin-octobre	jaune	Toiture

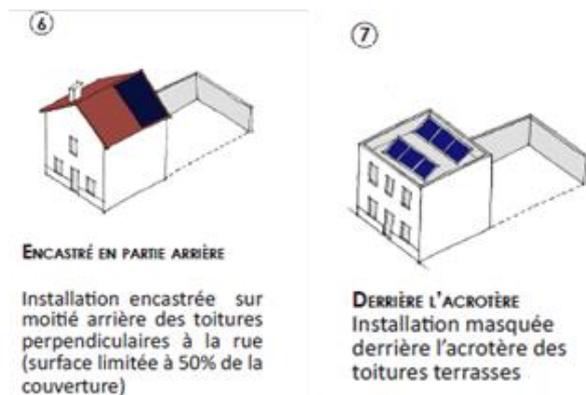
Linaire bâtarde	<i>Kickxia spuria</i>		Herbacée	mai-octobre	jaune	Toiture
Liondent faux-pissenlit	<i>Leontodon saxatilis</i>		Herbacée	mai-octobre	jaune	Toiture
Linaire commune	<i>Linaria vulgaris</i>		Herbacée	juin-septembre	jaune	Toiture
Minette	<i>Medicago lupulina</i>		Herbacée	avril-septembre	Jaune	Toiture
Luzerne naine	<i>Medicago minima</i>		Herbacée	mai-juillet	jaune	Toiture
Origan commun	<i>Origanum vulgare</i>		Herbacée	juillet-septembre	rose	Toiture
Ornithope délicat	<i>Ornithopus perpusillus</i>		Herbacée	mai-septembre	blanc	Toiture
Dianthus prolifère	<i>Petrorhagia prolifera</i>		Herbacée	mai-octobre	violet	Toiture
Piloselle	<i>Pilosella officinarum</i>		Herbacée	mai-septembre	jaune	Toiture
Pâturin comprimé	<i>Poa compressa</i>		Herbacée	juin-juillet	sans	Toiture
Renouée des oiseaux	<i>Polygonum aviculare</i>		Herbacée	mai-novembre	blanc	Toiture
Régliasse des bois	<i>Polypodium vulgare</i>		Herbacée	août-septembre	sans	Mur
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Tous types	Herbacée	juin-août	jaune	Toiture
Petite oseille	<i>Rumex acetosella</i>		Herbacée	avril-septembre	sans	Toiture
Sagine apétale	<i>Sagina apetala</i>		Herbacée	mai-octobre	vert	Toiture
Sagine couchée	<i>Sagina procumbens</i>		Herbacée	avril-octobre	vert	Toiture
Saxifrage à trois doigts	<i>Saxifraga tridactylites</i>		Herbacée	avril-juin	blanc	Toiture et mur
Poivre de muraille	<i>Sedum acre</i>		Herbacée	mai-août	jaune	Toiture et mur
Orpin blanc	<i>Sedum album</i>		Herbacée	juin-septembre	blanc	Toiture et mur
Orpin réfléchi	<i>Sedum rupestre</i>		Herbacée	juin-août	jaune	Toiture et mur
Thym précoce	<i>Thymus praecox</i>		Herbacée	juin-août	violet	Toiture
Trèfle des champs	<i>Trifolium arvense</i>	Sableux	Herbacée	juin-septembre	blanc rose	Toiture
Vesce hérissée	<i>Vicia hirsuta</i>		Herbacée	avril-septembre	blanc bleu	Toiture
Pensée des champs	<i>Viola arvensis</i>		Herbacée	mars-juillet	jaune blanc	Toiture
Vulpie queue-de-rat	<i>Vulpia myuros</i>		Herbacée	avril-juillet	sans	Toiture et mur

En complément de cette liste, d'autres essences préconisées, ainsi qu'une liste des espèces invasives à éviter, figurent en annexe de l'OAP thématique trame verte et bleue et adaptation au changement climatique (cf. pièce 4. OAP du PLU).

## FICHE DE RECOMMANDATIONS - IMPLANTATION PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé que la forme et l'implantation des capteurs solaires (hors pan de toit ou façade non visible depuis la rue) respectent les principes suivants :

- Pour les toitures perpendiculaires à la rue : implantation selon une forme rectangulaire établie sur la partie arrière de la toiture, la surface étant limitée à 50% du versant de la toiture (6) ;
- Pour les toitures terrasse : implantation totalement masquée par un acrotère ou un garde-corps plein (7).



De plus, les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la couverture.



Enfin, pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse ou une annexe



## TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
1	Travaux sur voirie	Commune	17 026,9 m <sup>2</sup>
2	Réalisation d'une voie	Commune	3 039,8 m <sup>2</sup>