

## 6. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2013

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Novembre 2017

Mise en compatibilité du PLU approuvée par arrêté préfectoral du 24 février 2020

Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2025





# SOMMAIRE

---

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> | <b>5</b> |
|-------------------------------|----------|

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

|          |    |
|----------|----|
| Zone UCV | 10 |
| Zone UP  | 29 |
| Zone UR  | 48 |
| Zone UE  | 63 |
| Zone URD | 75 |
| Zone UAE | 92 |

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

|          |     |
|----------|-----|
| Zone AUb | 106 |
| Zone AUp | 121 |

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

|         |     |
|---------|-----|
| Zones A | 136 |
| Zones N | 148 |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>DEFINITIONS – GLOSSAIRE</b> | <b>162</b> |
|--------------------------------|------------|



# INTRODUCTION

---

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

## Adaptations mineures

---

En application 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 des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

---

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article R.111-25 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

## Bâtiments détruits ou démolis

---

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

### Participation des constructeurs

---

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

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

---

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-51, D.111-54, D.111-55 et R.111-56 à R.111-64 du Code de l'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

L. 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics

L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique

L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux

L. 111-6 à L. 111-10 relatif aux routes à grande circulation

- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### Lotissement

---

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### Règles de construction

---

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

### Espaces boisés classés

---

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

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

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

### **Voies classées à grandes circulations**

Au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, la RD 14 est classée comme voie à grande circulation. A ce titre, hors site urbain constitué, dans une bande de 75 mètres à compter de l'axe de la voie, toute construction est interdite.

L'autoroute A15 est également classée comme voie à grande circulation. Ainsi, en dehors des parties urbanisées de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

### **Prévention du risque d'inondation pluviale**

Dans les zones traversées par un axe d'écoulement des eaux pluviales, identifié sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans les secteurs agricoles (A) ou naturels (N) éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces prescriptions, il s'agit :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des opérations d'aménagement (ZAC, lotissement,...) ou de construction, lorsqu'ils précisent dans une notice ou l'étude d'impact comportant un volet hydraulique, les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

- des constructions situées en aval d'ouvrages publics ou privés dont la réalisation a eu pour objet ou pour effet de supprimer le risque d'inondation pluviale sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'utilisation du sol.

### **Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses**

---

Dans les zones UAE, UE, UP, URD, A, N impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée à minima lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Dans la zone de vigilance et d'information : une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

### **Prévention du risque lié à la présence de carrières**

---

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées jointe en annexe 7.1.c du PLU, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'Inspection Générale des Carrières devra être consultée pour tout projet d'aménagement situé dans ces zones.

### **Prévention du risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse**

---

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse dont la carte est jointe en annexe 7.1.c du PLU, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- l'assainissement autonome vivement déconseillé.

### **Prévention du risque retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides**

---

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

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

### **Accessibilité des personnes handicapées**

---

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

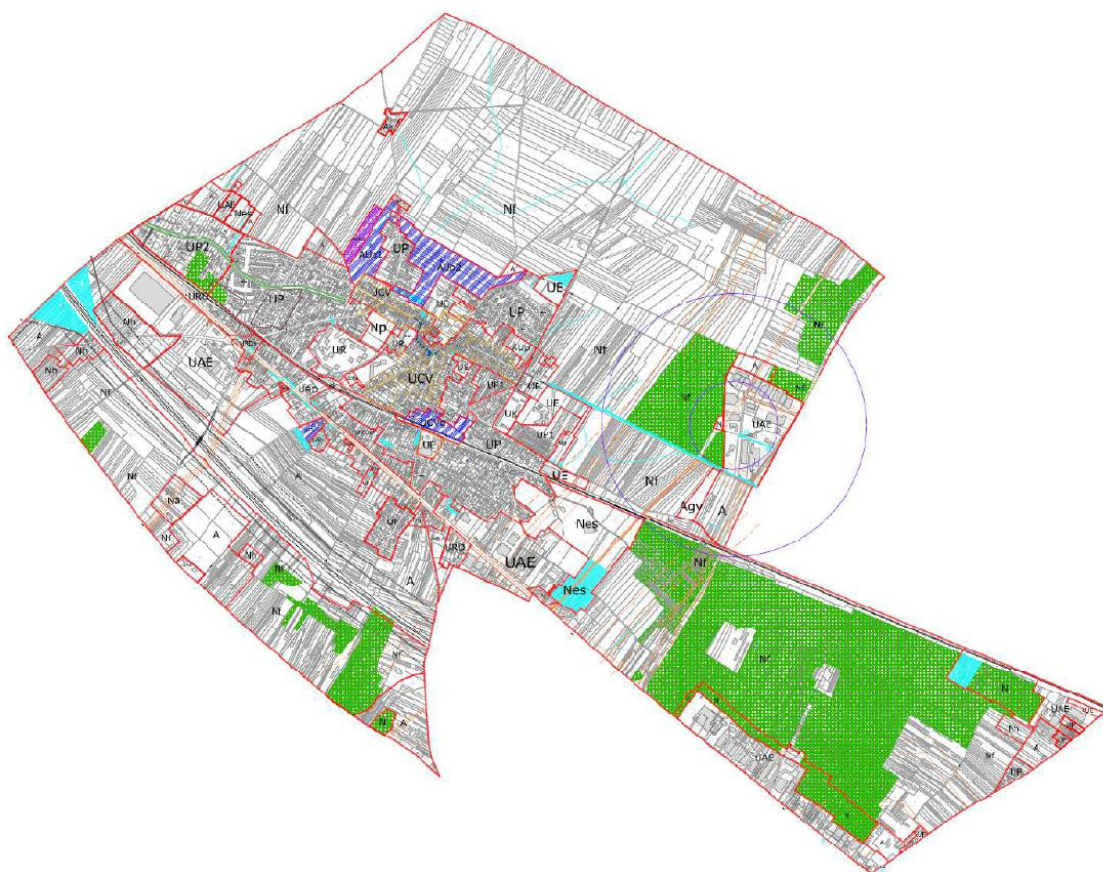
## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UCV**

La zone **UCV** délimite le centre-ville. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Elle présente une densité assez importante.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère rural en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

La zone UCV comprend un secteur **UCVg** : il s'agit du site de la gare où un projet de requalification urbaine doit pouvoir être mis en œuvre dans le respect des dispositions de l'OAP.

### Plan de délimitation



**ARTICLE UCV 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes sauf caravanes isolées, non habitées et stationnées sur le terrain de son propriétaire, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.11134 du Code de l'Urbanisme
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**ARTICLE UCV 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-3** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5 :** En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en habitation est interdite.

**2-6** La zone UCVg est concernée par un emplacement réservé délimité sur le document graphique, en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les programmes de logements doivent respecter les dispositions suivantes :

- 1/3 de logements locatifs sociaux ;
- 1/3 de logements en accession sociale ;
- 1/3 de logements en accession libre.

**2-7** Sauf en zone UCVa, pour toutes constructions comprenant la réalisation de 30 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

## Article UCV 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 Les accès

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### Largeur des accès :

Lorsqu'un accès dessert un logement, sa largeur doit être de 3,50 mètres.

Lorsqu'un accès dessert 2 logements et plus, sa largeur doit être de 5 mètres.

#### 3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

## ARTICLE UCV 4

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

#### 4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## 4-2 Assainissement

### 4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

### 4.2-2 Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés

##### **Bornes de tri enterrées**

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public**.

Pour tous les programmes comportant plus de 40 logements, il sera demandé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération** à l'exclusion du domaine public. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera exigé un local poubelle qui peut être intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Locaux ordures ménagères**

Pour tous les programmes comportant moins de 40 logements, il sera exigé un local poubelle intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Bio-déchets**

Un espace destiné à la gestion des déchets organiques produits par les résidents sera apprécié sur l'assiette du terrain.

## Article UCV 5

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

## Article UCV 6

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6.1 Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une emprise publique, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

#### **6-2 Règle générale**

##### **6-2-1 En vis-à-vis de la rue Victor Hugo :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

##### **6-2-2 En vis-à-vis des autres rues :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par des bâtiments en bon état ou des clôtures sur une hauteur de 2 mètres uniquement percées d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain.

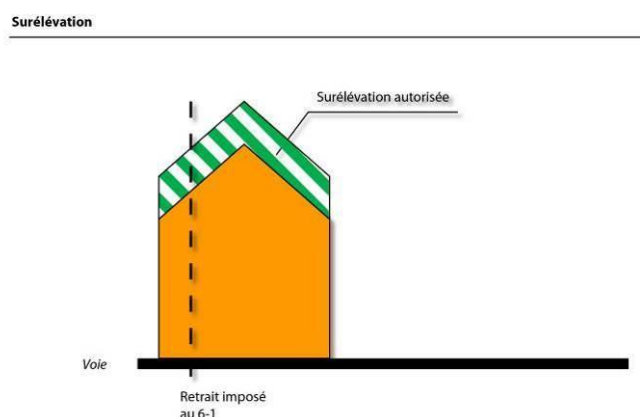
### 6-3 Règles particulières

**6-3-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-3-2** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**6-3-3** Lorsque le terrain d'assiette de la construction est bordé par deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'application de l'article 6 est exigée uniquement par rapport à l'une des deux voies bordant le terrain d'assiette.

**6-3-4** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-3-5** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

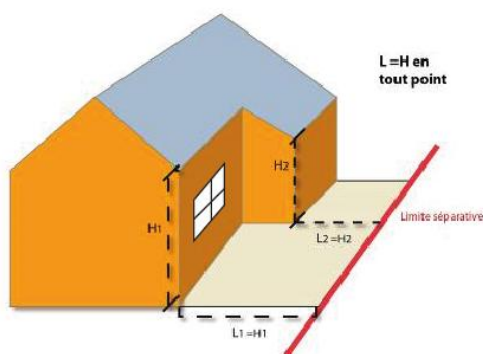
## Article UCV 7

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

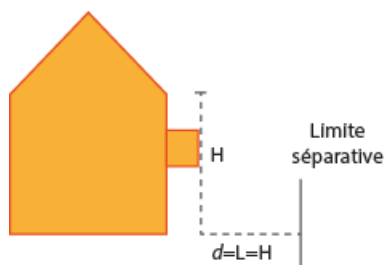
#### 7-1 Règle générale

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

### 7-2-4 les piscines découvertes

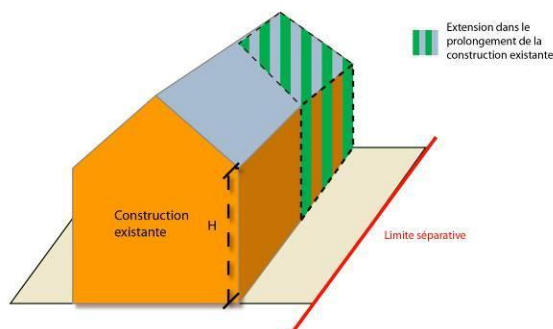
Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

### 7-2-5 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit

être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de **2.50 mètres**. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-6** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-7** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article UCV 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

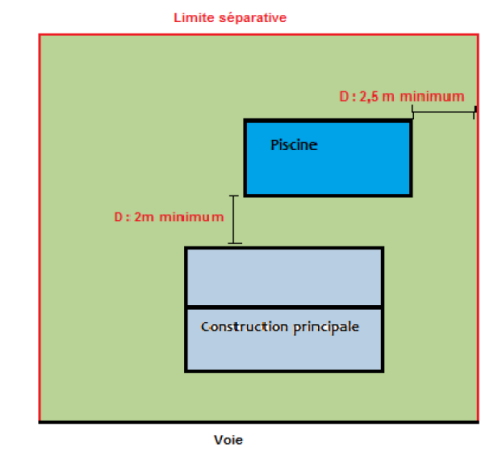
### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

### 8-2 Règles particulières

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.



**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis et de ne pas agrandir une éventuelle vue directe existante située à moins de 4 mètres ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3** les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) de la construction la plus haute avec un minimum de **2.50 mètres**. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

## Article UCV 9

### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **70%** de la superficie totale du terrain.

## Article UCV 10

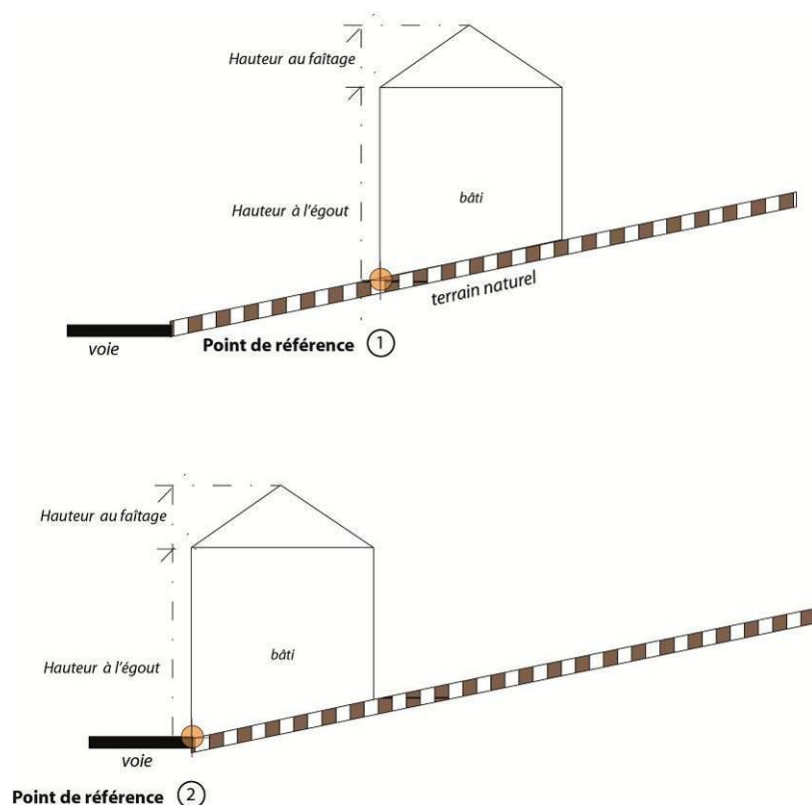
### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

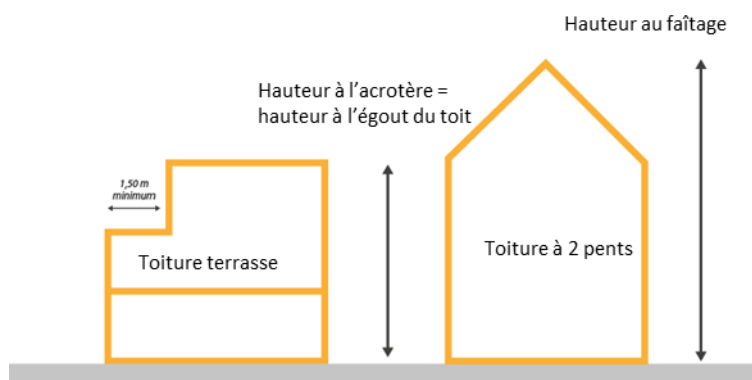
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

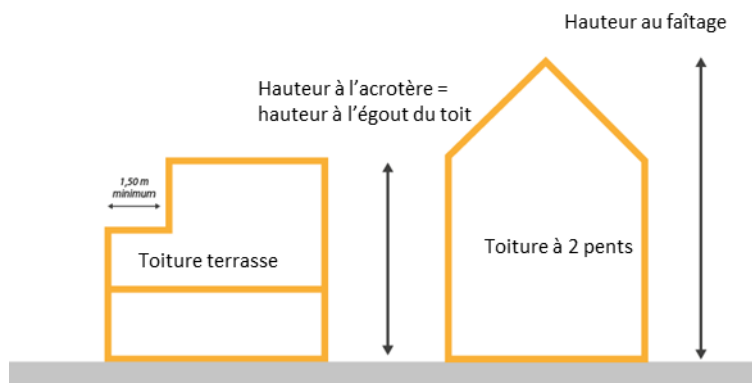


## 10-2 Règles générales

**10-2-1** Pour la zone UCV : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **11 mètres** au faîtage.

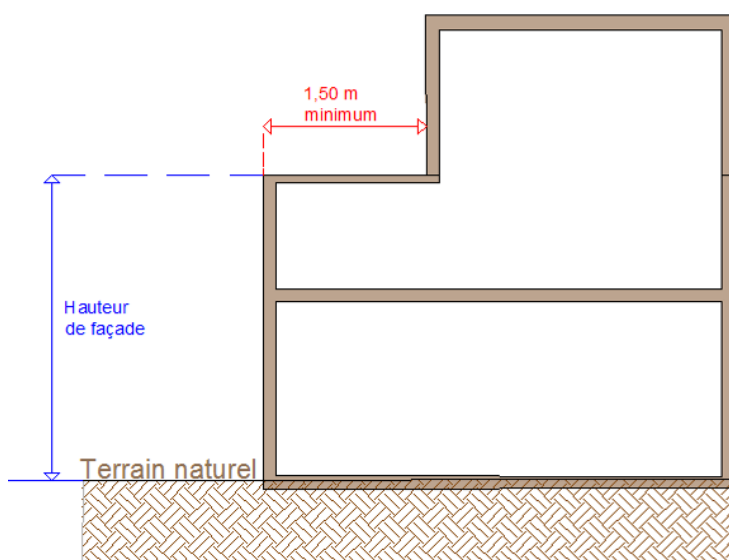


**10-2-2** Pour le secteur UCVg : La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **17 mètres** au faîtage. Par ailleurs, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions mentionnées sur l'orientation d'aménagement et de programmation.



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 mètre et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de l'article 11.

**10-2-3 Pour le secteur UCVa** : La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et 19 mètres au faîtage.



### 10-3 Règles particulières

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE UCV 11****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**
- **Les constructions principales**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

Les tuiles de couleur grise et noire sont proscrites.

- **Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire). Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, même si des volets roulants sont installés, les volets battants devront être conservés.

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

#### - **Les façades commerciales**

L'utilisation de matériaux qualitatifs et la limitation du nombre de teintes sont imposées afin d'assurer le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons en façade sont autorisés si ces derniers sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire). À défaut, ils doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

## 11-2 Les éléments techniques

### - Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### - Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### - Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### - Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### - Les panneaux solaires ou photovoltaïques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## 11-3 Les clôtures et les portails

### - Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

#### - **Les portails et portillons d'accès**

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **3,5 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

- en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction
- en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### **11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes et notamment aux corps de ferme**

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

### **11-5 Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à

l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considérées.

## ARTICLE UCV 12

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple 1 : pour une construction à destination d'habitation comprenant un 3 pièces et un studio, il doit être réalisé :  $2 + 1,5$  places = 3,5 **soit** 4 places à réaliser ;

Exemple 2 : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction dans toute la zone UCV et ses sous-secteurs.

- 2 places par logement de 3 pièces et plus.
- 1,5 place par logement du studio au 2 pièces.

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination d'habitation en zone UCVA

- 2 places par logement de plus 3 pièces.
- 1,5 place par logement de 3 pièces
- 1 place par logement du studio au 2 pièces.

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

Commerce ou local artisanal présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> par unité

- Il n'est pas fixé de règle

Commerce ou local artisanal présentant une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'aménagements, de rénovation, d'une extension ou de surélévation de construction existante**

- En cas de travaux de rénovation, aménagement, avec création de surface plancher dans le volume existant de la construction à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013), aucune place supplémentaire n'est exigée à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Et que**

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

## 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements, il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Il est exigé :

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 3 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces et plus

Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCV 13 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### 13-2 Dispositions générales

##### 13-2-1 Les espaces verts de pleine terre

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE UCV 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UP**

La zone **UP** délimite les quartiers dédiés principalement à l'habitat de type pavillonnaire. Le règlement doit permettre de préserver les caractéristiques de ces secteurs tout en autorisant une évolution maîtrisée des constructions.

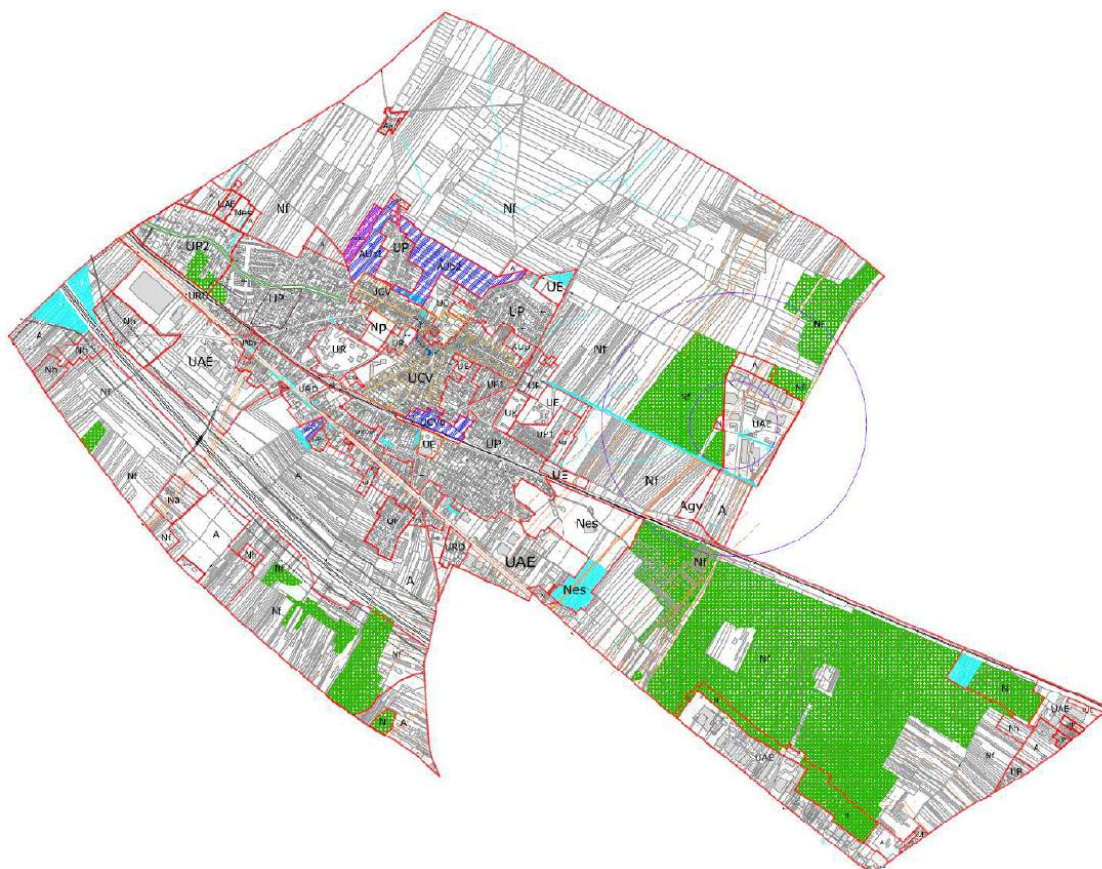
Trois sous-secteurs sont délimités, des dispositions particulières y sont prévues pour mieux prendre en compte leurs caractéristiques spécifiques :

**UP1** : il concerne le lotissement Les Tournesols, les terrains proches de la piscine, les villages d'Or.

**UP2** : il correspond au quartier du Drain

**UP3** : il identifie les terrains situés à l'angle de la RD 14 et du chemin des Glaises sur lesquels doit pouvoir se réaliser un programme de logements.

### Plan de délimitation



## ARTICLE UP 1

### Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination de commerces,
- Les constructions comprenant plus de 4 logements à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes sauf caravanes isolées, non habitées et stationnées sur le terrain de son propriétaire, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Rappel : Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UP 2

### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-3** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** A l'intérieur du secteur UP3, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que lorsque la mise en œuvre du projet d'école dans le quartier du Bocquet sera engagée.

**2-6** La zone UP3 est concernée par un emplacement réservé délimité sur le document graphique, en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, 50% au minimum des logements réalisés à l'intérieur de la zone UP3 devront être des

logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi « Duflot » du 18 janvier 2013.

## Article UP 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 Les accès

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Aucun accès automobile ne peut être créé sur la rue de la Fontaine du Roy.

#### Largeur des accès :

Lorsqu'un accès dessert un logement, sa largeur doit être de 3,50 mètres.

Lorsqu'un accès dessert 2 logements et plus, sa largeur doit être de 5 mètres.

#### 3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

La largeur d'une voie nouvelle devra être :

- de 6 mètres pour les voies en sens unique et en impasse (l'obligation de créer une aire de retournement est déjà prévue pour les impasses de plus de 20 mètres de long).
- de 8 mètres pour les voies en double sens.

## ARTICLE UP 4

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

## 4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## 4-2 Assainissement

### 4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

### 4.2-2 Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés

##### **Bornes de tri enterrées**

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public.**

Pour tous les programmes comportant plus de 40 logements, il sera demandé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération** à l'exclusion du domaine public. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera exigé un local poubelle qui peut être intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Locaux ordures ménagères**

Pour tous les programmes comportant moins de 40 logements, il sera exigé un local poubelle intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Bio-déchets**

Un espace destiné à la gestion des déchets organiques produits par les résidents sera apprécié sur l'assiette du terrain.

## Article UP 5

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

## ARTICLE UP 6

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6.1 Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une emprise publique, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

#### **6-2 Règle générale**

##### **6-2-1 Pour les zones UP et UP1 :**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

##### **6-2-2 Pour la zone UP2 :**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **10 mètres**.

### 6-2-3 Pour la zone UP3 :

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

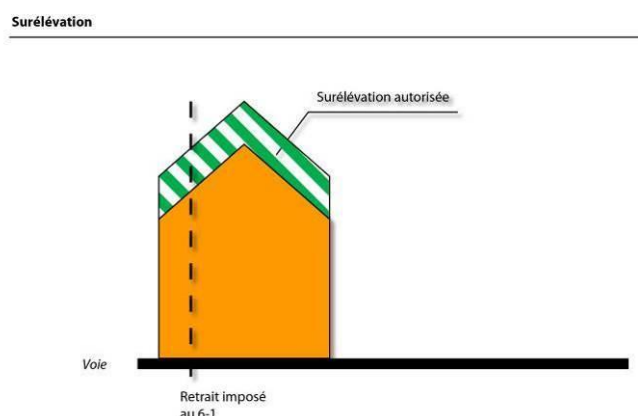
### 6-3 Règles particulières

**6-3-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-3-2** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**6-3-3** Lorsque le terrain d'assiette de la construction est bordé par deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'application de l'article 6 est exigée uniquement par rapport à l'une des deux voies bordant le terrain d'assiette.

**6-3-4** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-3-5** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article UP 7

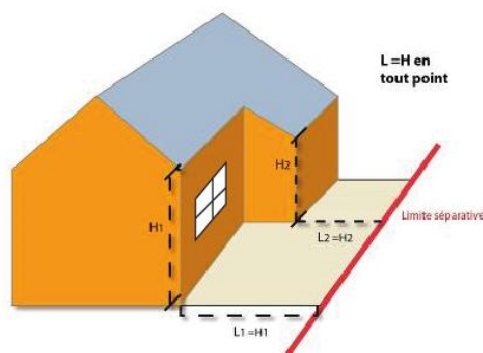
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

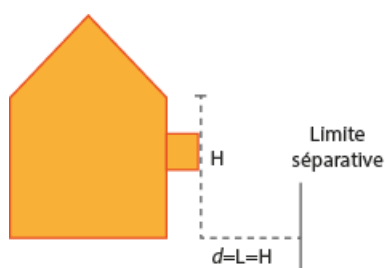
##### 7-1-1 Pour les zones UP, UP1 et UP3 :

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



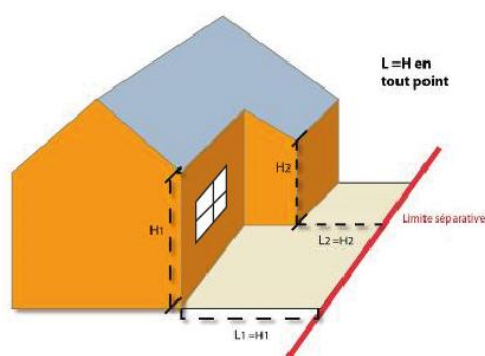
Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



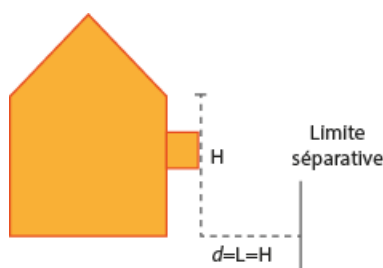
### 7-1-2 Pour la zone UP2 :

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

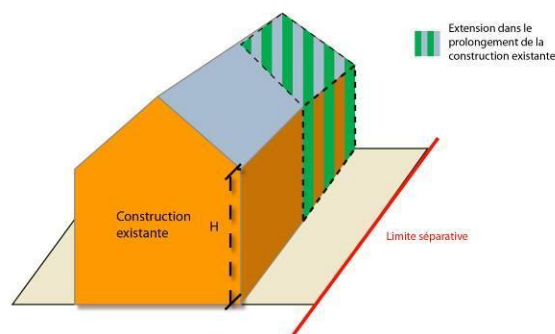
**7-2-4** les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,50 mètres**.

**7-2-5** les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-6** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement. Par ailleurs, il ne peut être créé d'ouverture créant des vues situées à moins de **4 mètres** de la limite séparative en vis-à-vis.



**7-2-7** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE UP 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

### 8-1 Règles générales

**8-1-1** Pour les zones UP, UP1 et UP3 :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

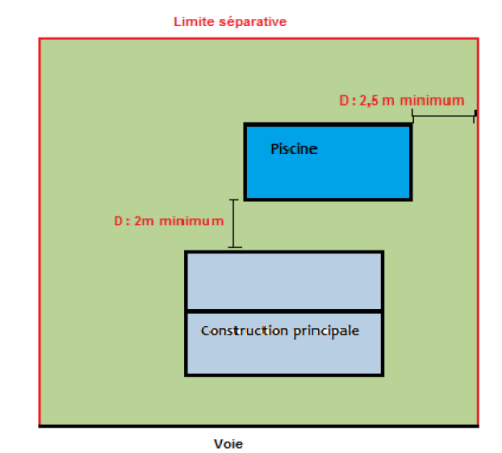
Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

**8-1-2** Pour la zone UP2 :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **10 mètres**.

## 8-2 Règles particulières

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.



**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis et de ne pas agrandir une éventuelle vue directe existante située à moins de 4 mètres ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3** les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) de la construction la plus haute avec un minimum de **2.50 mètres**. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

## ARTICLE UP 9

### L'emprise au sol des constructions

**9-1** Pour la zone UP :

L'emprise au sol maximale est fixée à **45%** de la superficie totale du terrain.

**9-2** Pour la zone UP1 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

**9-3** Pour la zone UP2 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

**9-4** Pour la zone UP3 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UP 10

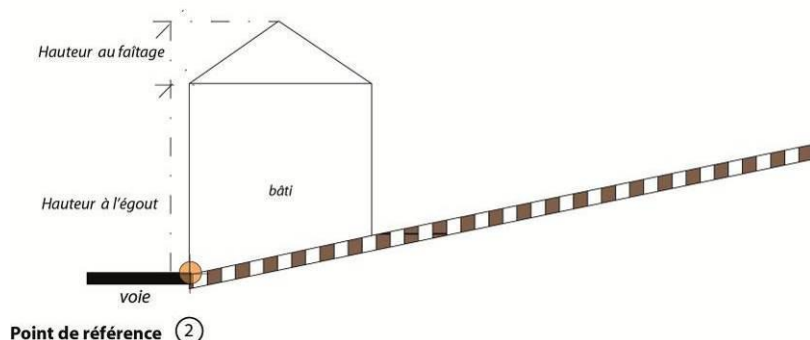
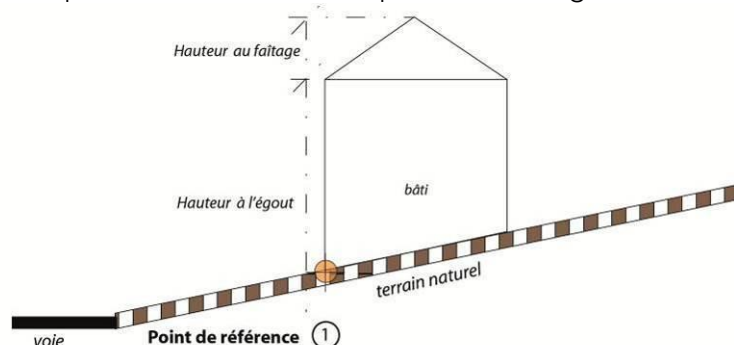
### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

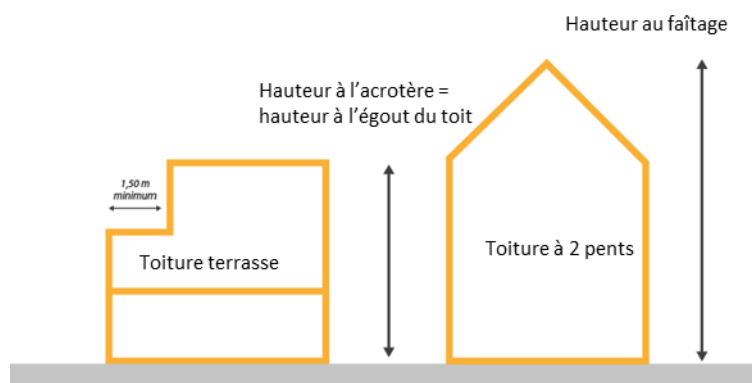


#### 10-2 Règles générales

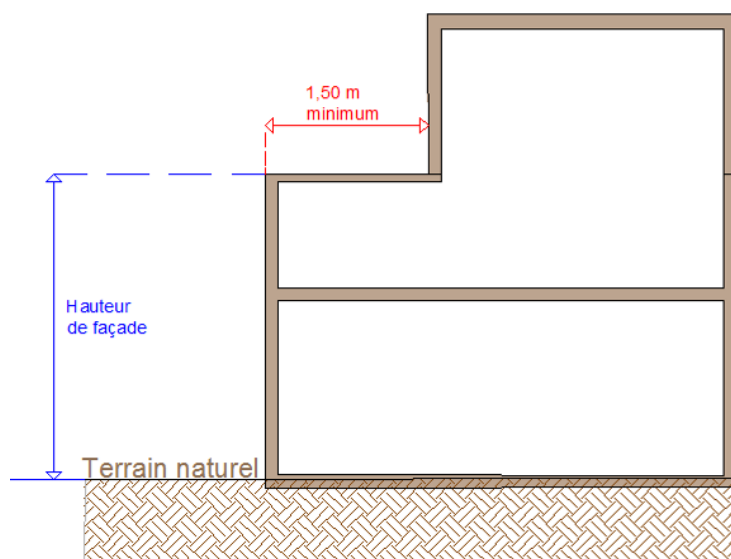
**10-2-1** Pour les zones UP, UP1, UP2 : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **11 mètres** au faîtage).

**10-2-2** Pour la zone UP3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **15 mètres** au faîtage.



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 mètre et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de l'article 11.



### 10-3 Règles particulières

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE UP 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

## **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

### **- Les toitures**

#### **- Les constructions principales**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non-nuisante, est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

#### **- Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### **- Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

## 11-2 Les éléments techniques

### - Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### - Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### - Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### - Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### - Les panneaux solaires ou photovoltaïques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont

interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### - Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit  
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive  
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

#### - Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **3,5 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

- en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction  
- en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

**11-4** Le drain de Liesse est identifié au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, en conséquence, il doit être préservé et mis en valeur. Tous les travaux ou

aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

## ARTICLE UP 12

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination d'habitation comprenant un 3 pièces et un studio, il doit être réalisé :  $2 + 1,5 \text{ places} = 3,5$  **soit** 4 places à réaliser ;

Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction dans toute la zone UP et ses sous-secteurs.

- 2 places par logement de 3 pièces et plus.
- 1,5 place par logement du studio au 2 pièces.

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

##### Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

##### Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'aménagements, de rénovation, d'une extension ou de surélévation de construction existante**

- En cas de travaux de rénovation, aménagement, avec création de surface plancher dans le volume existant de la construction à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013), aucune place supplémentaire n'est exigée à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Et que**

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

#### **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **ARTICLE UP 13 :**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

## **13-2 Dispositions générales**

### **13-2-1 Les espaces verts de pleine terre**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Ce pourcentage est fixé à **60%** pour la zone UP2.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **13-2-5 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13-2-6 Espaces paysagers inconstructibles**

Le document graphique identifie des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction ni aménagement de nature à porter atteinte à leur vocation. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

**ARTICLE UP 14 :**  
**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

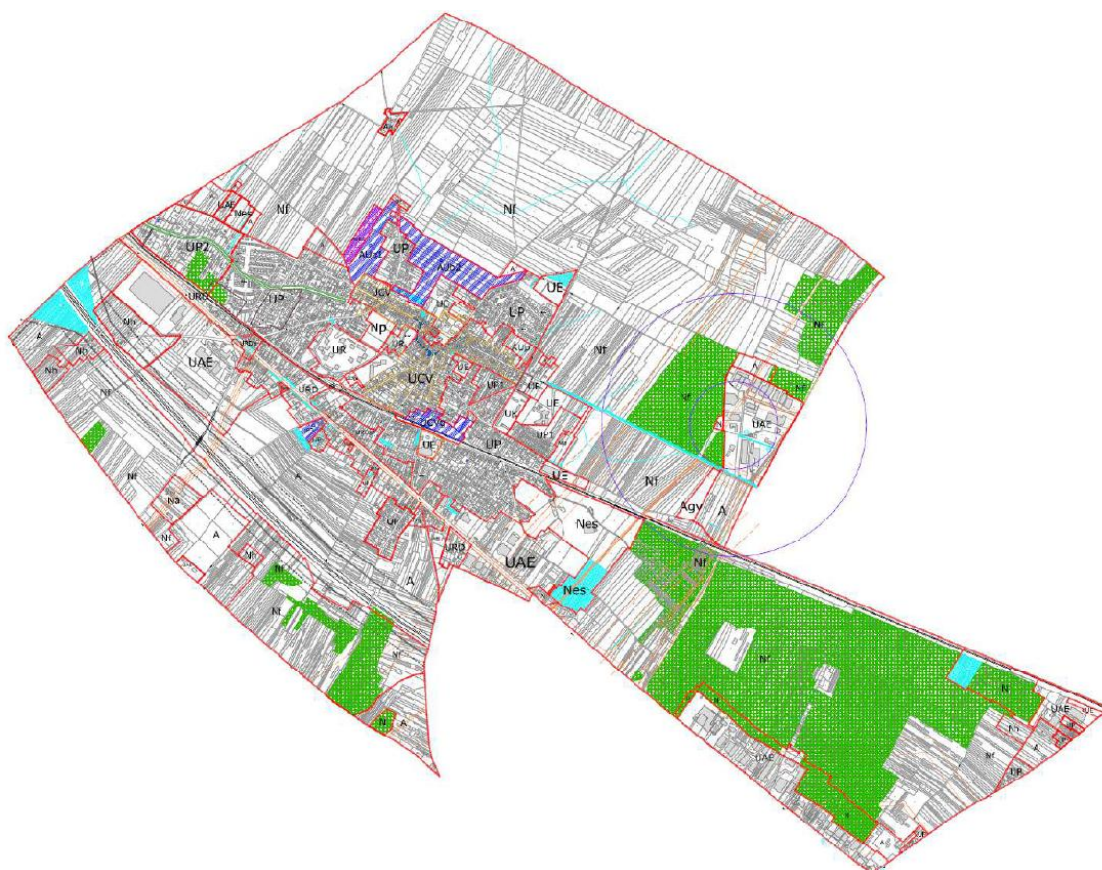
---

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR**

La zone **UR** délimite les résidences d'habitat collectif : elles doivent conserver dans l'avenir leurs caractéristiques actuelles.

### Plan de délimitation



**ARTICLE UR 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**ARTICLE UR 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-3** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Pour toutes constructions comprenant la réalisation de 30 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

## Article UR 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 Les accès

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### 3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

## ARTICLE UR 4

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

#### 4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 4-2 Assainissement

##### 4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de «zéro rejet»). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

## Article UR 5

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet

## ARTICLE UR 6

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### 6-1 Règle générale

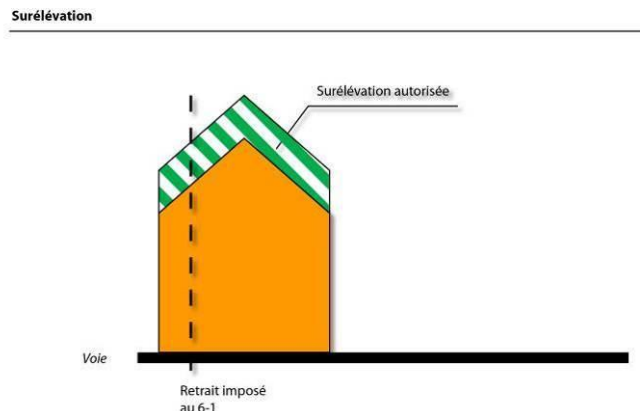
Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

#### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et notamment aux installations et locaux nécessaires à la gestion des ordures ménagères.

**6-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-3-4** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

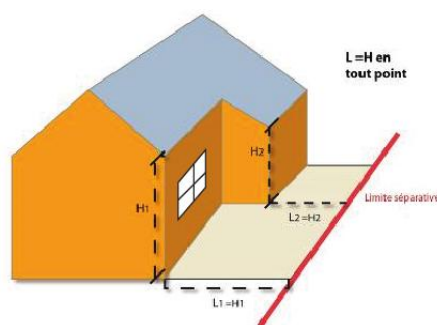
## Article UR 7

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

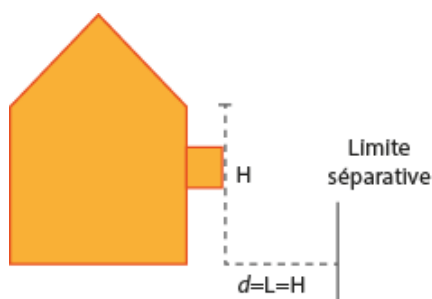
#### 7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur de la façade ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

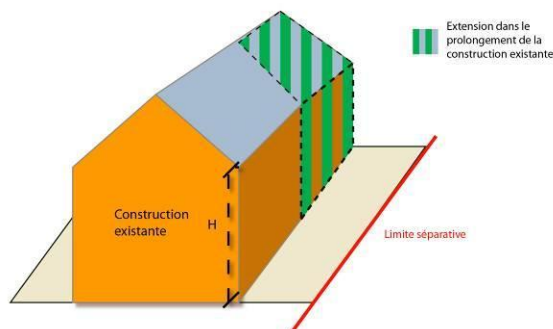
### 7-2-4 les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,50 mètres**.

### 7-2-5 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la hauteur de la façade ( $L=H$ ) avec un minimum de **4 mètres**.

**7-2-6** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-7** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**7-2-8** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UR 8

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **10 mètres**.

#### 8-2 Règles particulières

**8-2-1** La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### 8-2-3 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **10 mètres**.

**8-2-4** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UR 9

### L'emprise au sol des constructions

#### 9-1 Règle générale

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

**9-2** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UR 10

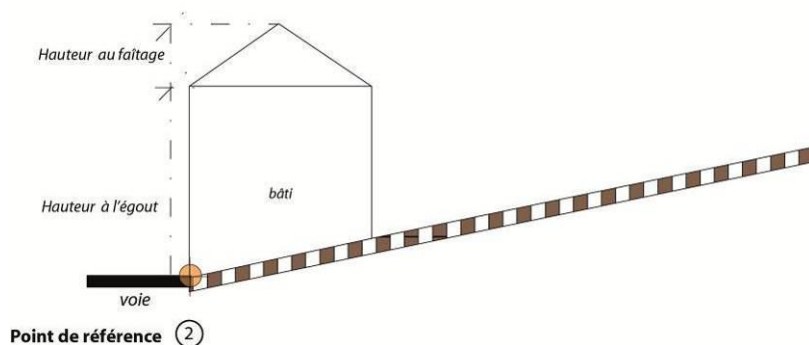
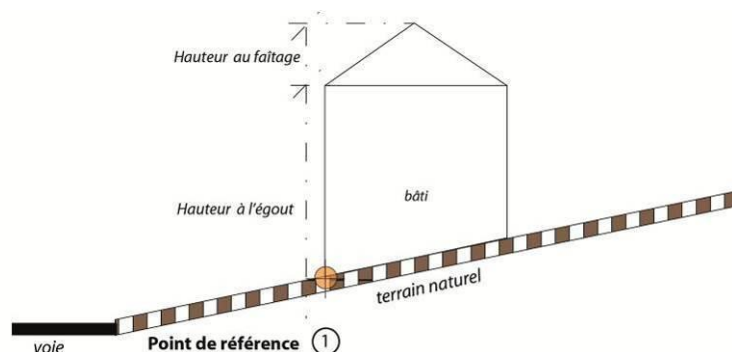
### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



#### 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

### **10-3 Règles particulières**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## **ARTICLE UR 11**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**
- **Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

#### - **Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **11-2 Les éléments techniques**

#### - **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### - **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **11-3 Les clôtures et les portails**

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit

- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

#### - **Les portails et portillons d'accès**

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **5 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

- \* en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction
- \* en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE UR 12**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination d'habitation comprenant un 3 pièces et un studio, il doit être réalisé :  $2 + 1,5 \text{ places} = 3,5$  **soit** 4 places à réaliser ;

Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

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

- 2 places par logement de 3 pièces et plus.
- 1,5 place par logement du studio au 2 pièces.

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'aménagements, de rénovation, d'une extension ou de surélévation de construction existante**

- En cas de travaux de rénovation, aménagement, avec création de surface plancher dans le volume existant de la construction à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013), aucune place supplémentaire n'est exigée à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Et que**

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

#### **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,

- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements, il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Il est exigé :

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 3 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces et plus

Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UR 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **13-2 Dispositions générales**

##### **13-2-1 espaces verts de pleine terre**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

##### **13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE UR 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

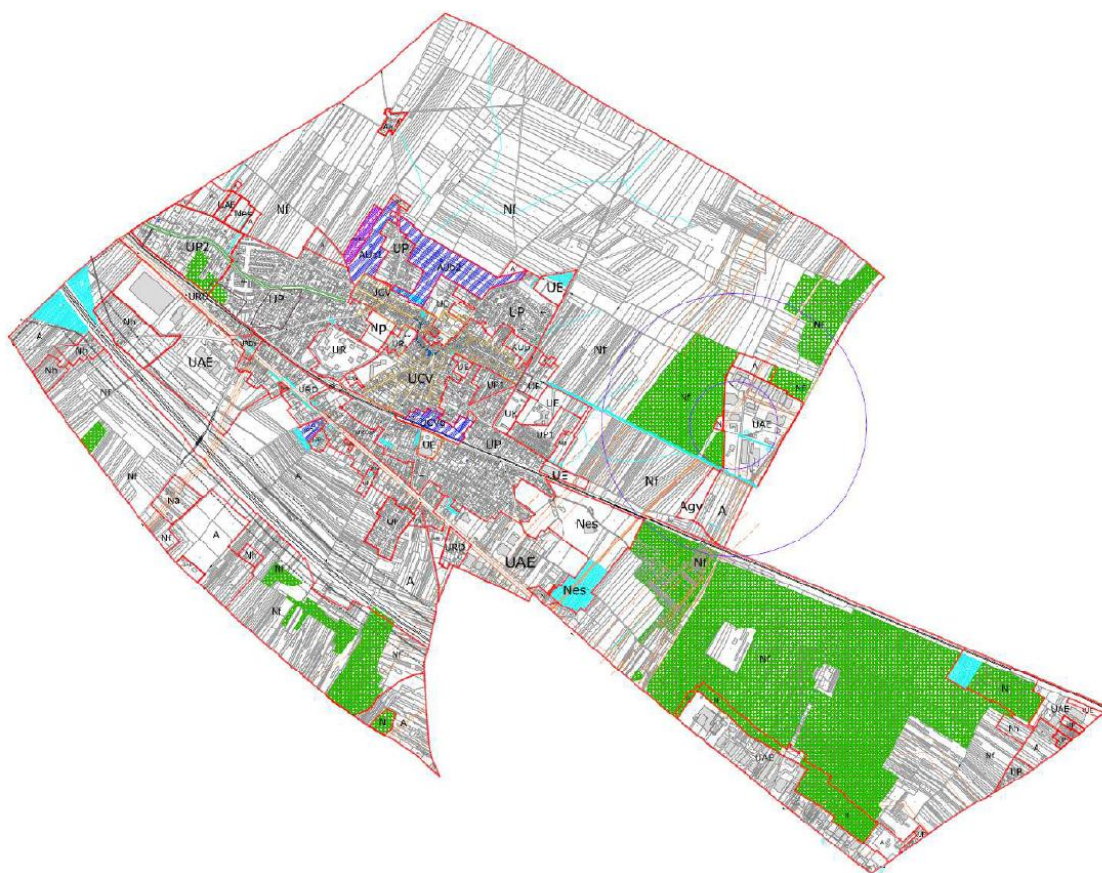
---

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UE**

La zone **UE** correspond aux principaux équipements de la commune (scolaires, culturels, de loisirs), qui nécessitent des règles particulières adaptées aux besoins des équipements.

### Plan de délimitation



**ARTICLE UE 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**ARTICLE UE 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3** Pour toutes constructions comprenant la réalisation de 30 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

**Article UE 3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce/ces accès doit/doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Nombres d'accès autorisés :

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

## **ARTICLE UE 4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **4-2 Assainissement**

##### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

##### **4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

## **Article UE 5**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE UE 6**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6-1 Règle générale**

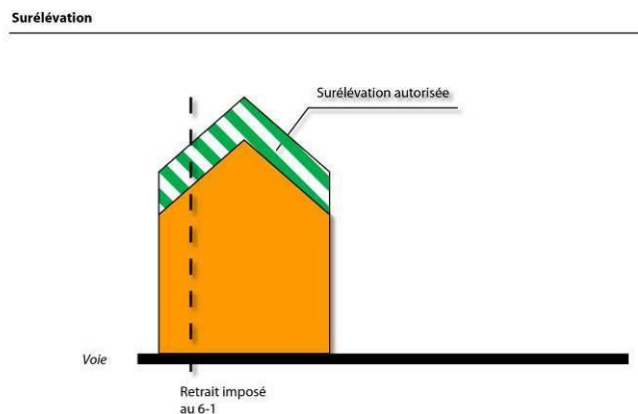
Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **1 mètre**.

#### **6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieure, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et notamment aux installations et locaux nécessaires à la gestion des ordures ménagères.

**6-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-3-4** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

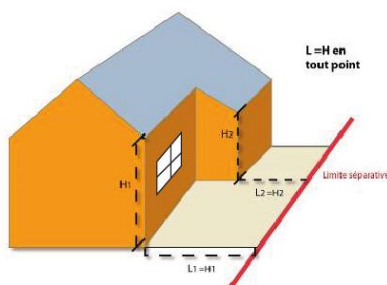
## Article UE 7

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

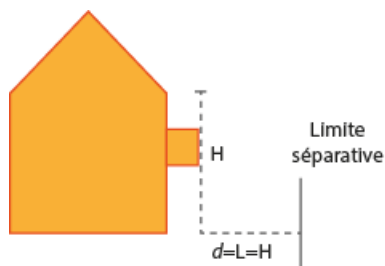
#### 7-1 Règle générale

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

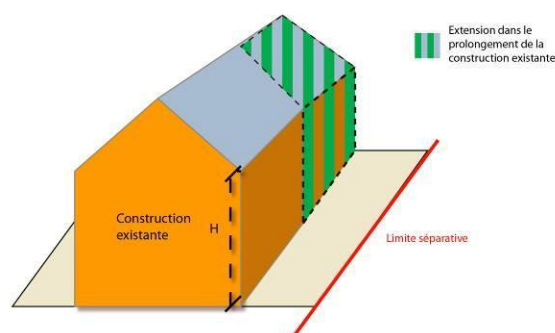
**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

### 7-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-4** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-5** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE UE 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9****L'emprise au sol des constructions**

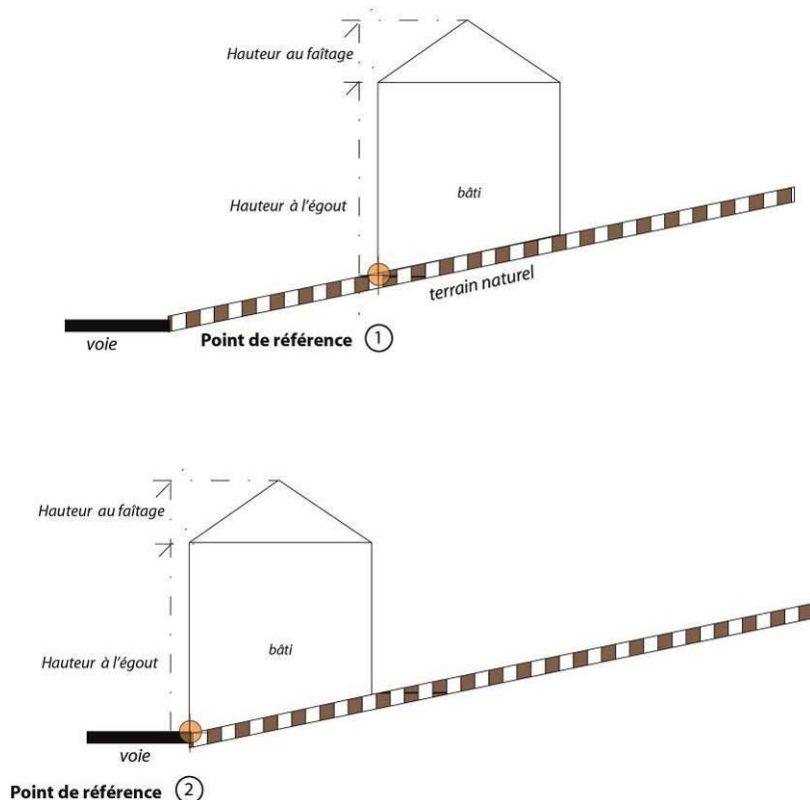
Non réglementé.

**ARTICLE UE 10****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

**10-3 Règles particulières**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage

de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

## ARTICLE UE 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

- **Les toitures**

- **Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

- **Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

## 11-2 Les éléments techniques

### - Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### - Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### - Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### - Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### - Les panneaux solaires ou photovoltaïques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### - Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit  
 - d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive  
 - d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

#### - Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **5 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

\* en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction

\* en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

**11-4** Les dispositions particulières applicables à l'ensemble urbain et architectural de l'usine des eaux de la ville de Paris repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :  
 Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction et de l'ensemble de constructions considérées.

**ARTICLE UE 12****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation (logement dédié au gardiennage)

- 1 place par logement.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE UE 14 :****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

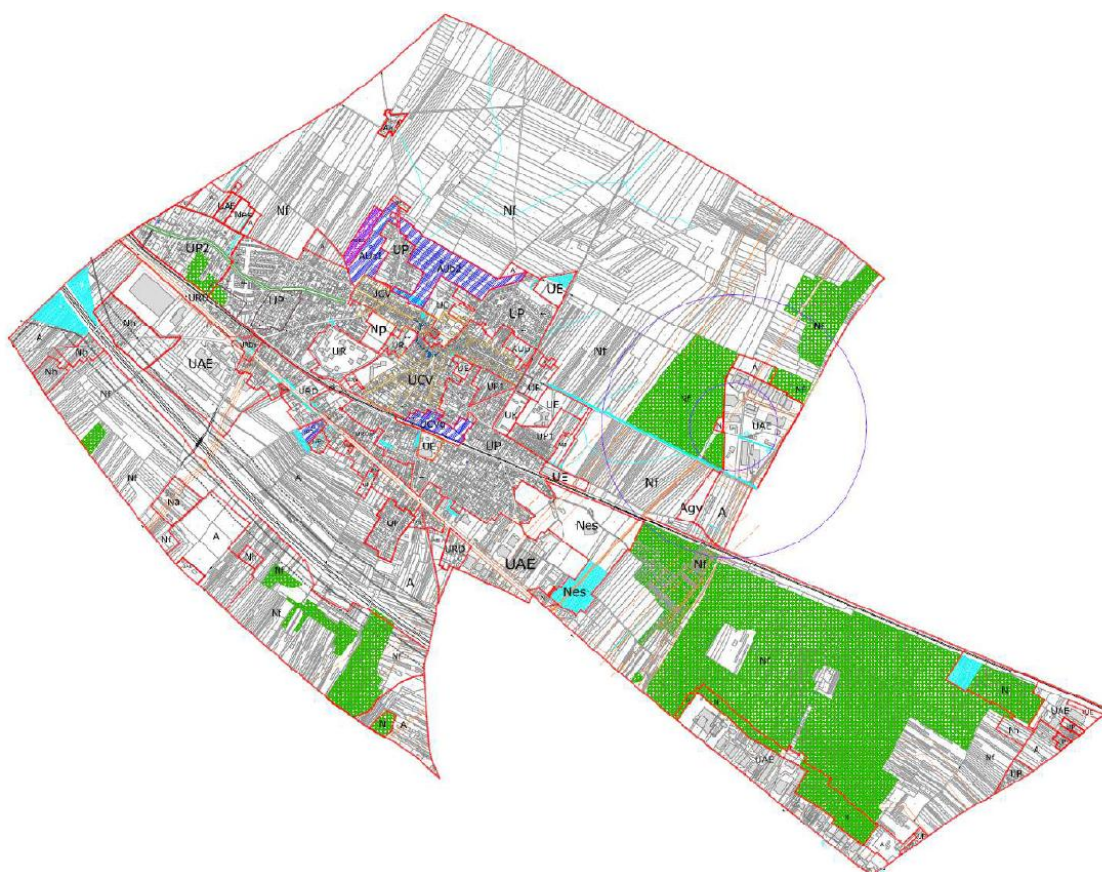
Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **URD**

La zone **URD** permet de délimiter les abords de la RD 14, où il est nécessaire de favoriser des évolutions qualitatives des constructions en maintenant une mixité des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces...). Dans la zone URD, il est affirmé dans le règlement la mixité des fonctions de ce secteur, toutefois dans un objectif de requalification urbaine, les secteurs aujourd'hui constitués de constructions à destination d'habitation bien structurés, doivent conserver leur vocation actuelle. Ainsi, les activités de type commerces, artisanat y sont interdites.

Ces secteurs nommés URDa sont repérés sur le document graphique.

### Plan de délimitation



**ARTICLE URD 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes sauf caravanes isolées, non habitées et stationnées sur le terrain de son propriétaire, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**ARTICLE URD 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Les constructions à destination de commerce à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du commerce de détail et de proximité du centre-ville.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-4** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-5** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-6** A l'intérieur des secteurs délimités en URDa sur le plan de zonage, la construction et/ou l'extension des constructions à destination de commerce et/ou d'artisanat sont interdites. De même, le changement de destination de locaux à usage d'habitation en vue de la création d'une activité commerciale et/ou artisanale est interdit.

**2-7** Pour toutes constructions comprenant la réalisation de 30 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

## Article URD 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 Les accès

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### Largeur des accès :

Lorsqu'un accès dessert un logement, sa largeur doit être de 3,50 mètres.

Lorsqu'un accès dessert 2 logements et plus, sa largeur doit être de 5 mètres.

#### 3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

La largeur d'une voie nouvelle devra être :

- de 6 mètres pour les voies en sens unique et en impasse (l'obligation de créer une aire de retournement est déjà prévue pour les impasses de plus de 20 mètres de long).
- de 8 mètres pour les voies en double sens.

## ARTICLE URD 4

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

#### 4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## 4-2 Assainissement

### 4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

### 4.2-2 Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

## 4-4. Déchets ménagers et assimilés

### Bornes de tri enterrées

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public**.

Pour tous les programmes comportant plus de 40 logements, il sera demandé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération** à l'exclusion du domaine public. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera exigé un local poubelle qui peut être intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

#### **Locaux ordures ménagères**

Pour tous les programmes comportant moins de 40 logements, il sera exigé un local poubelle intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

#### **Bio-déchets**

Un espace destiné à la gestion des déchets organiques produits par les résidents sera apprécié sur l'assiette du terrain.

## **Article URD 5**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE URD 6**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6.1 Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une emprise publique, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

#### **6-2 Règle générale**

##### **6-2-1 en vis-à-vis de la RD14 :**

- Constructions à destination d'habitation

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

- Autres catégories de constructions

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **10 mètres**.

##### **6-2-2 en vis-à-vis des autres voies :**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

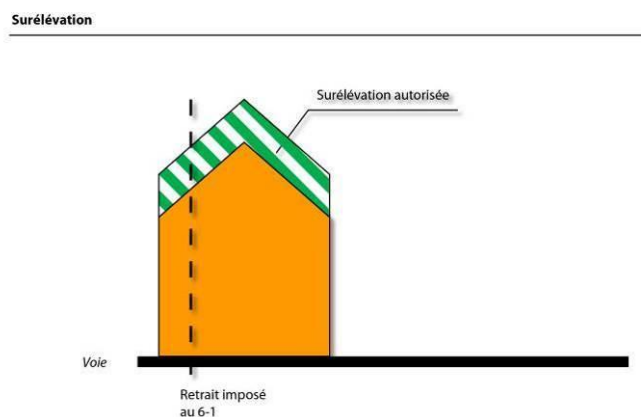
#### **6-3 Règles particulières**

**6-3-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-3-2** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**6-3-3** Lorsque le terrain d'assiette de la construction est bordé par deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'application de l'article 6 est exigée uniquement par rapport à l'une des deux voies bordant le terrain d'assiette.

**6-3-4** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-3-5** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

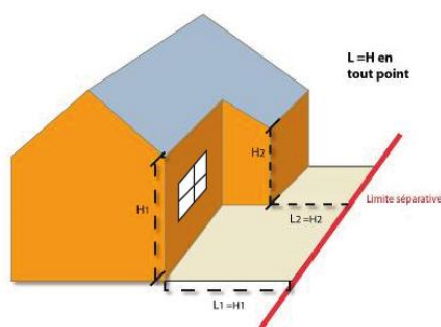
## Article URD 7

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

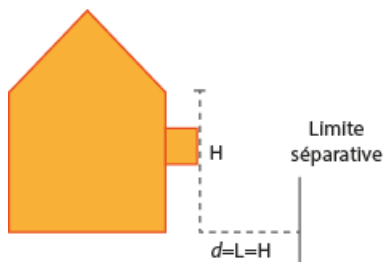
#### 7-1 Règle générale

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

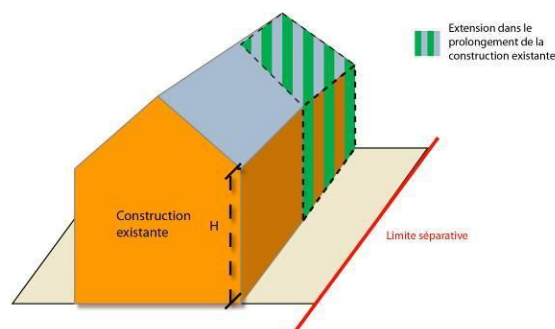
### 7-2-4 les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

### 7-2-5 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-6** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-7** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE URD 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

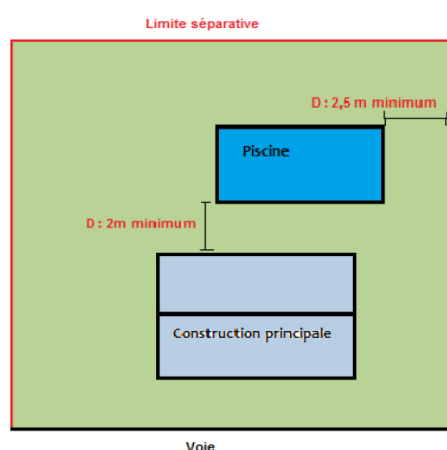
### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

### 8-2 Règles particulières

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.



**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis et de ne pas agrandir une éventuelle vue directe existante située à moins de 4 mètres ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 8-2-3 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) de la construction la plus haute avec un minimum de **2.50 mètres**. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

## ARTICLE URD 9

### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE URD 10

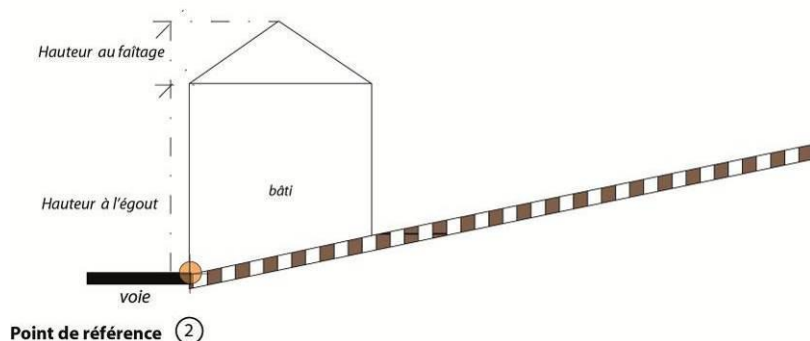
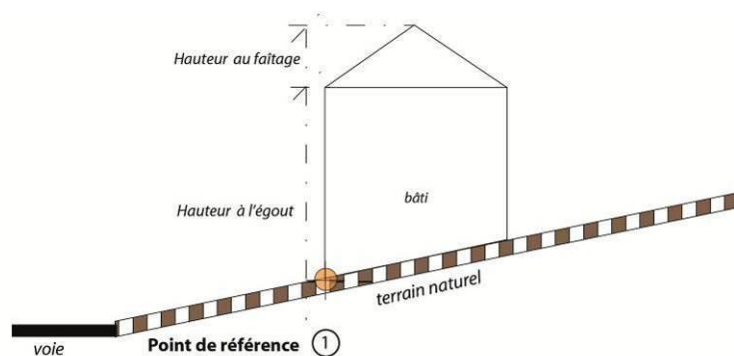
### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

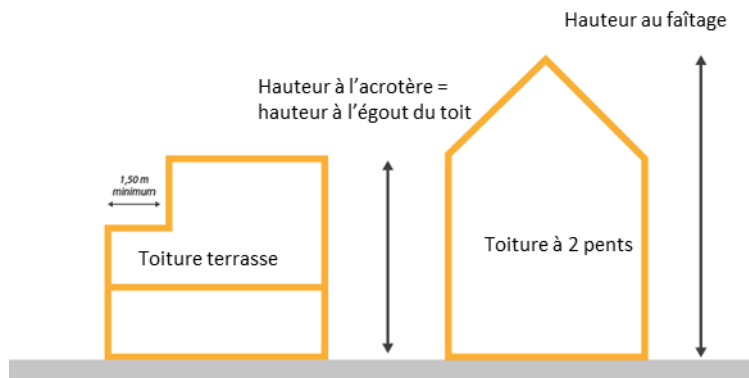
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

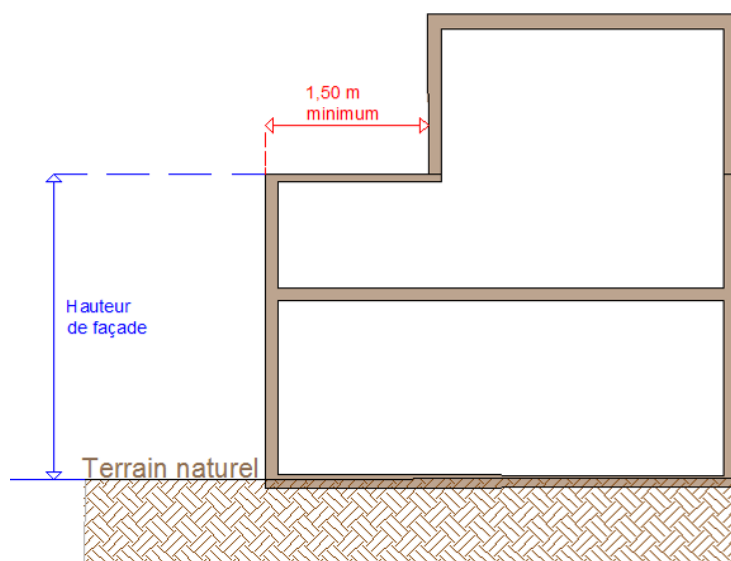


## 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **13 mètres** au faîtage.



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 mètre et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de l'article 11.



## 10-3 Règles particulières

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE URD 11****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**

- **Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

- **Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

#### - **Les locaux commerciaux et les façades commerciales**

Les bâtiments commerciaux doivent être conçus de manière à s'insérer qualitativement dans l'environnement. Le choix et la mise en œuvre des matériaux doit faire l'objet d'une attention particulière. Il convient de limiter la multiplication des matériaux. Les couleurs vives sont proscrites à l'exception d'éléments ponctuels de surfaces réduites tels que les menuiseries. Les enseignes et bandeaux doivent s'inscrire dans la composition de la façade, ils ne doivent pas dépasser de la volumétrie générale de la construction.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons en façade sont autorisés si ces derniers sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire). A défaut, ils doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

## 11-2 Les éléments techniques

### - Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### - Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### - Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### - Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### - Les panneaux solaires ou photovoltaïques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## 11-3 Les clôtures et les portails

### - Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage,

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit  
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive  
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage,

#### - **Les portails et portillons d'accès**

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **3,50 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

\* en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction

\* en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE URD 12**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination d'habitation comprenant un 3 pièces et un studio, il doit être réalisé :  $2 + 1,5 \text{ places} = 3,5$  **soit** 4 places à réaliser ;

Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

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

- 2 places par logement de 3 pièces et plus.
- 1,5 place par logement du studio au 2 pièces

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'aménagements, de rénovation, d'une extension ou de surélévation de construction existante**

- En cas de travaux de rénovation, aménagement, avec création de surface plancher dans le volume existant de la construction à destination d'habitation à la date d'approbation

du présent règlement (le 02/07/2013), aucune place supplémentaire n'est exigée à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

▪ La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Et que**

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

## **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements, il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Il est exigé :

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 3 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces et plus

Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE URD 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

## **13-2 Dispositions générales**

### **13-2-1 Les espaces verts de pleine terre**

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

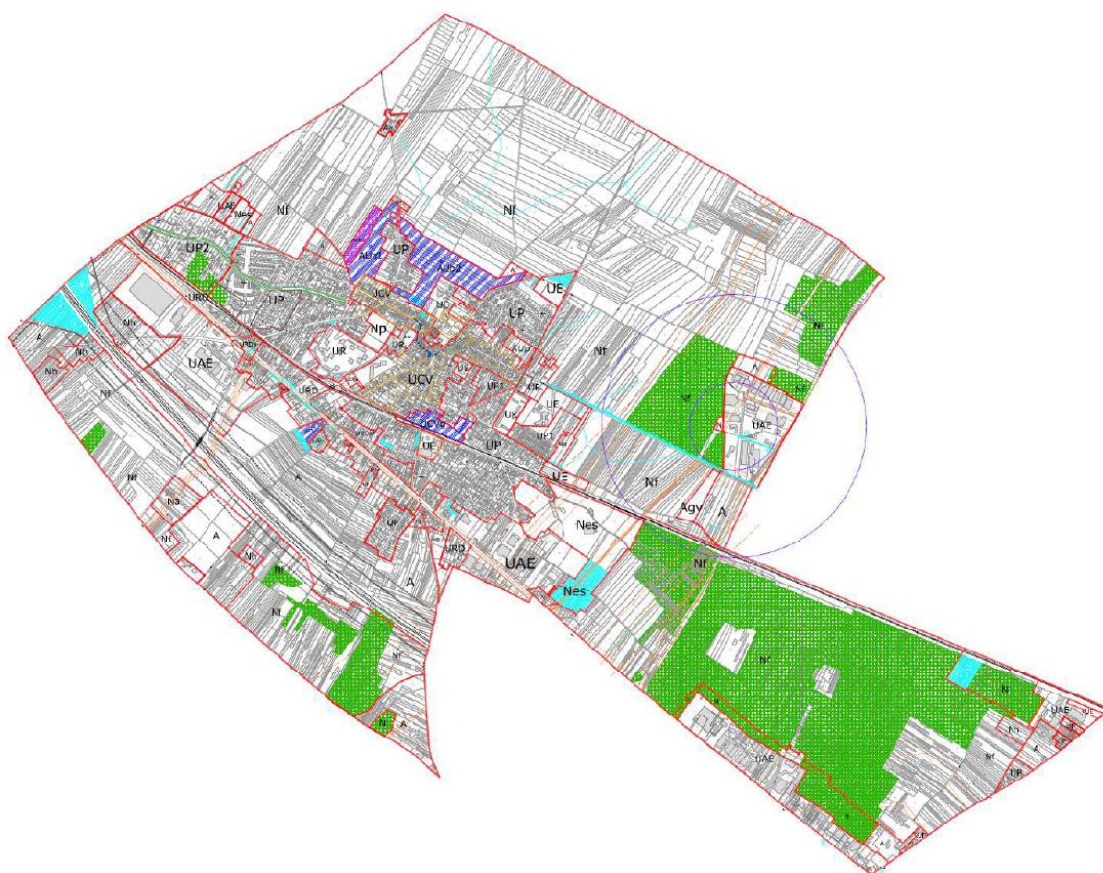
## **ARTICLE URD 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UAE**

La zone **UAE** correspond aux zones d'activités économiques. Conformément aux orientations du PADD, le règlement doit prendre en compte les activités et permettre des évolutions adaptées aux besoins des entreprises.

### Plan de délimitation



**ARTICLE UAE 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**ARTICLE UAE 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone,

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

**2-4** Les établissements recevant du public sont autorisés à condition d'être situés en dehors du rayon de 600 mètres délimité sur le document graphique autour des activités de stockage de gaz inflammables (entreprise Logigaz Nord – ZI les Marcots). Par ailleurs, le document graphique délimite un périmètre de 200 mètres autour des activités de stockage de gaz inflammables correspondant à la zone des projections probables.

**Article UAE 3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

### **3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

## **ARTICLE UAE 4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **4-2 Assainissement**

##### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

##### **4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

### **Article UAE 5**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE UAE 6**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

##### **6-1 Règle générale**

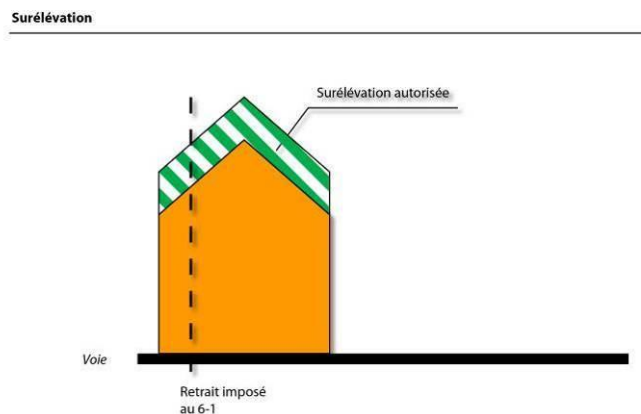
Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **10 mètres**.

##### **6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et notamment aux installations et locaux nécessaires à la gestion des ordures ménagères.

**6-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-3-4** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

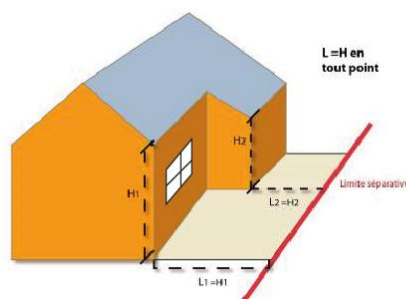
## Article UAE 7

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

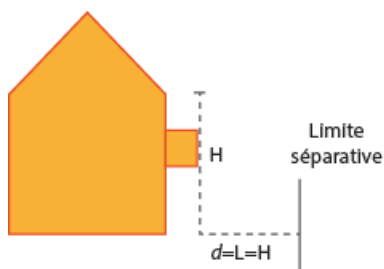
#### 7-1 Règle générale

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

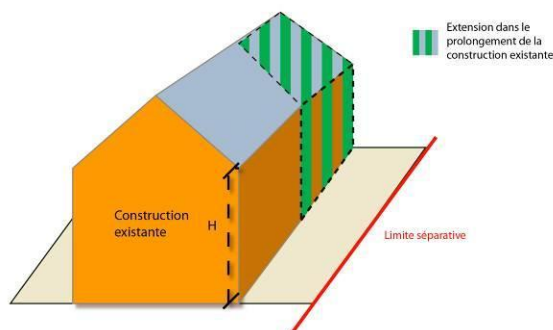
**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

### 7-2-3 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-4** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-5** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE UAE 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

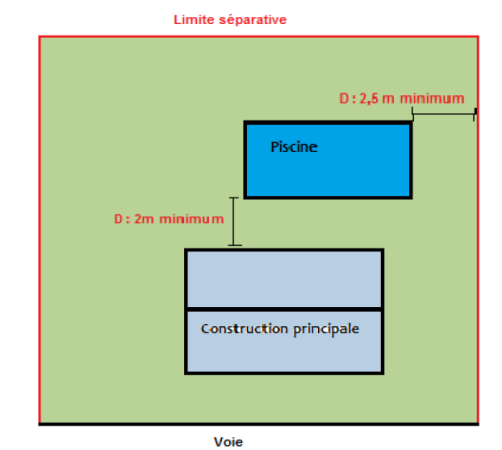
### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

## 8-2 Règles particulières

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.



**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis et de ne pas agrandir une éventuelle vue directe existante située à moins de 4 mètres ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UAE 9

### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **70%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UAE 10

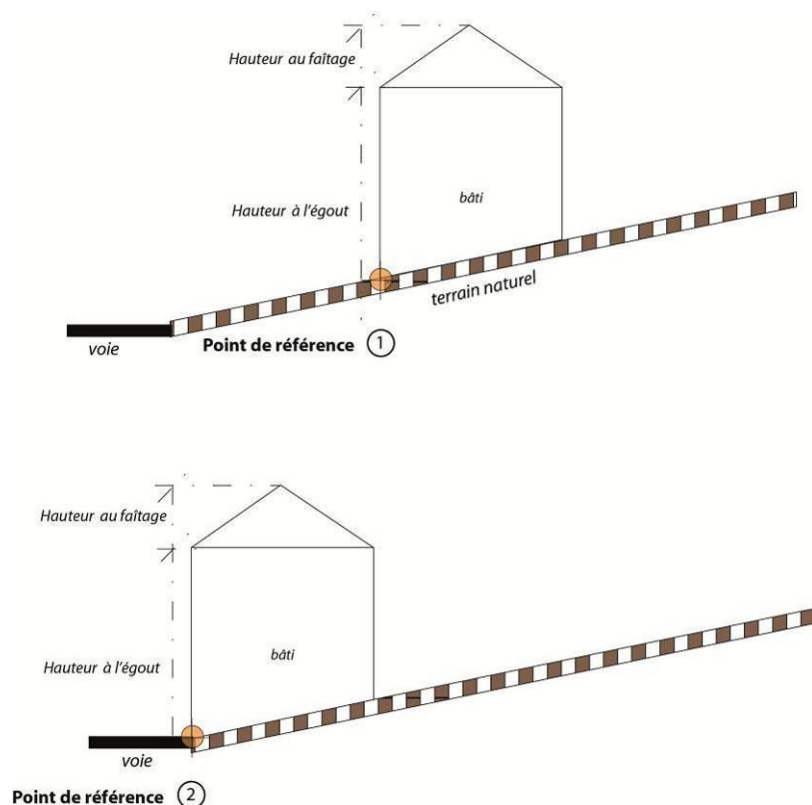
### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



## 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

## 10-3 Règles particulières

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE UAE 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions

peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

Les bâtiments doivent être conçus de manière à s'insérer qualitativement dans l'environnement. Le choix et la mise en œuvre des matériaux doit faire l'objet d'une attention particulière. Il convient de limiter la multiplication des matériaux. Les couleurs vives sont proscrites à l'exception d'éléments ponctuels de surfaces réduites tels que les menuiseries. Les enseignes et bandeaux doivent s'inscrire dans la composition de la façade, ils ne doivent pas dépasser de la volumétrie générale de la construction.

#### - Les toitures

#### - Les constructions principales :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

#### - Les constructions annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

#### - Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

L'utilisation de matériaux qualitatifs et la limitation du nombre de teintes sont imposées afin d'assurer le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons en façade sont autorisés si ces derniers sont installés dans l'épaisseur du linteau. A défaut, ils doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisées.

## 11-2 Les éléments techniques

### - Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### - Les rampes de parking

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### - Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### - Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures et les portails

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- soit, entièrement, d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

\* en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction

\* en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## Article UAE 12

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation (logement dédié au gardiennage)

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## ARTICLE UAE 13 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### 13-2 Dispositions générales

##### 13-2-1 Les espaces verts de pleine terre

- **20 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

##### 13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

---

**ARTICLE UAE 14 :****Le Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Sans objet

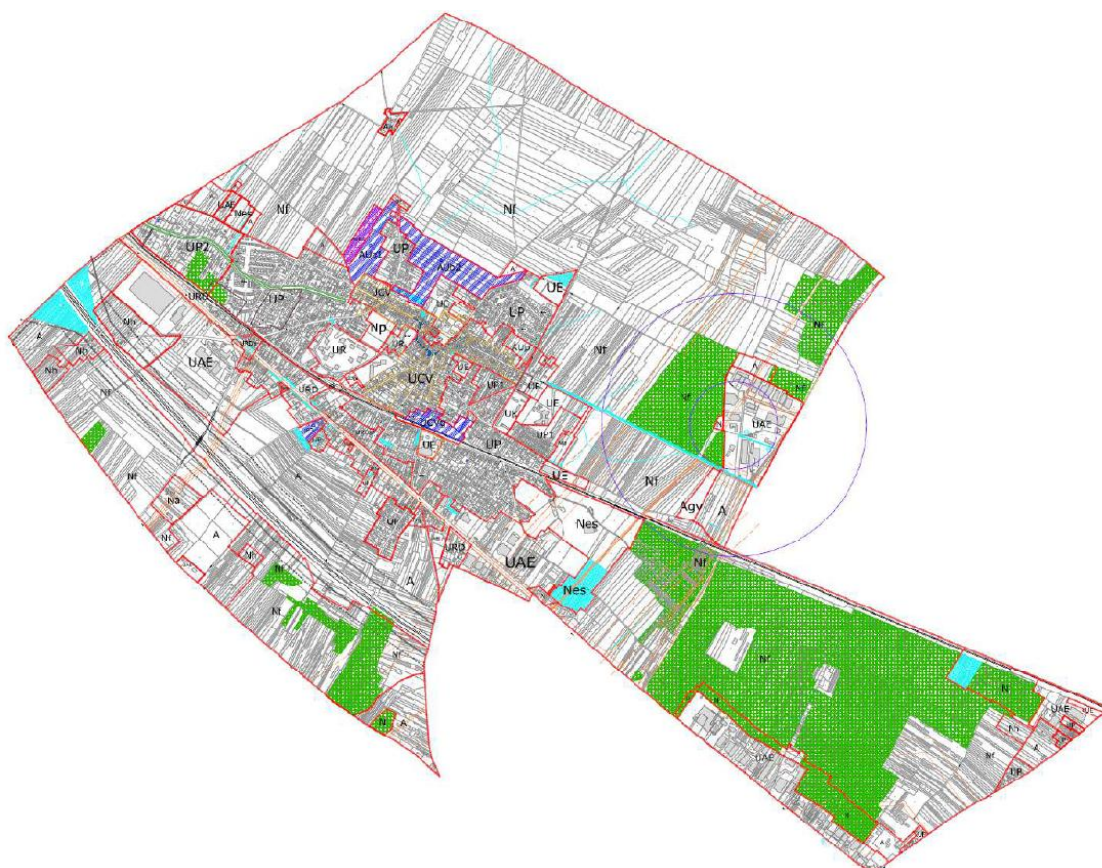
## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUb**

Le secteur **AUb1** a pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune, dans le respect des objectifs du PADD. Le secteur **AUb1** délimite le secteur ouest qui correspond à la première phase de réalisation du quartier du Bocquet. Ce secteur est destiné à accueillir de nouveaux logements ainsi que la réalisation de la première phase du groupe scolaire. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précise les objectifs d'aménagement de ce secteur en cohérence avec l'aménagement global de la zone.

Le secteur **AUb2** a pour vocation d'accueillir à moyen terme l'urbanisation future de la commune, dans le respect des objectifs du PADD et conformément à l'OAP.

Après la réalisation de la phase 1, l'aménagement du quartier doit se réaliser en plusieurs étapes. Afin de respecter les orientations du SDRIF 2013 privilégiant le renouvellement urbain, l'ouverture à l'urbanisation interviendra notamment après la réalisation de l'opération de renouvellement urbain aux abords de la gare. Le lancement de ces phases nécessite par ailleurs la réalisation et la mise en service préalable de la deuxième tranche du groupe scolaire du quartier du Bocquet.

### Plan de délimitation



## **ARTICLE Aub 1**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes sauf caravanes isolées, non habitées et stationnées sur le terrain de son propriétaire, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

## **ARTICLE Aub 2**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Conformément aux dispositions qui figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se réaliser en plusieurs phases : dans un premier temps le secteur Aub1, puis le secteur Aub2. La réalisation de Aub2 devra respecter les dispositions prévues par l'OAP et être effectuée en plusieurs phases, et en définissant au préalable un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et garantissant une urbanisation cohérente et qualitative.

**2-2** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-3** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Pour toutes constructions comprenant la réalisation de 30 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

**2-6** La totalité de la zone Aub est concernée par un emplacement réservé délimité sur le document graphique, en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de

l'Urbanisme. A ce titre, les programmes de logements doivent respecter les dispositions suivantes :

- 1/3 de logements locatifs sociaux ;
- 1/3 de logements en accession sociale ;
- 1/3 de logements en accession libre.

## Article AUb 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 Les accès

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### Largeur des accès :

Lorsqu'un accès dessert un logement, sa largeur doit être de 3,50 mètres.

Lorsqu'un accès dessert 2 logements et plus, sa largeur doit être de 5 mètres.

#### 3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

La largeur d'une voie nouvelle devra être :

- de 6 mètres pour les voies en sens unique et en impasse (l'obligation de créer une aire de retournement est déjà prévue pour les impasses de plus de 20 mètres de long).
- de 8 mètres pour les voies en double sens.

**ARTICLE AUB 4****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement****4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés

##### **Bornes de tri enterrées**

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public**.

Pour tous les programmes comportant plus de 40 logements, il sera demandé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération** à l'exclusion du domaine public. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera exigé un local poubelle qui peut être intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Locaux ordures ménagères**

Pour tous les programmes comportant moins de 40 logements, il sera exigé un local poubelle intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Bio-déchets**

Un espace destiné à la gestion des déchets organiques produits par les résidents sera apprécié sur l'assiette du terrain.

## Article AUB 5

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet

## ARTICLE AUB 6

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### 6.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une emprise publique, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

#### 6-2 Règle générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

#### 6-3 Règles particulières

**6-3-1** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**6-3-2** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**6-3-3** Lorsque le terrain d'assiette de la construction est bordé par deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'application de l'article 6 est exigée uniquement par rapport à l'une des deux voies bordant le terrain d'assiette.

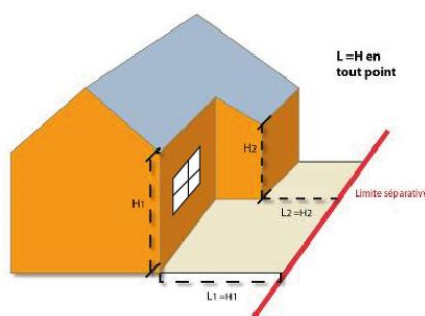
## Article Aub 7

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

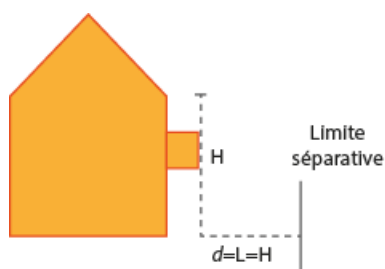
#### 7-1 Règle générale

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



#### 7-2 Règles particulières

##### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

**7-2-3 les piscines découvertes**

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

**7-2-4 les climatiseurs et pompes à chaleur**

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-5** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**7-2-6** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE AUB 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

### 8-2 Règles particulières

**8-2-1** La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

**8-2-3 Les climatiseurs et pompes à chaleur**

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) de la construction la plus haute avec un minimum de **2.50 mètres**. Leur unité extérieur doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**ARTICLE AUb 9****L'emprise au sol des constructions**

**9-1** L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

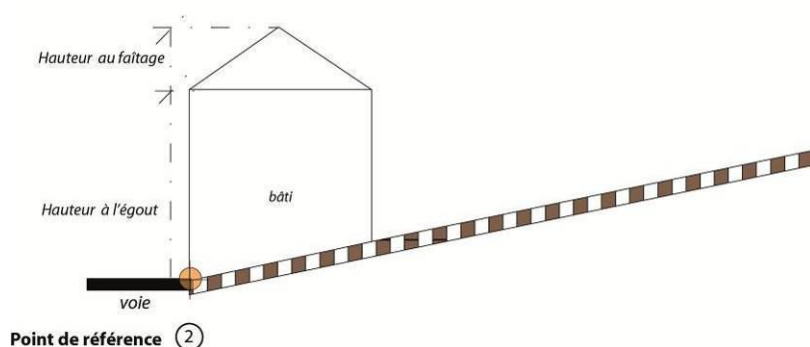
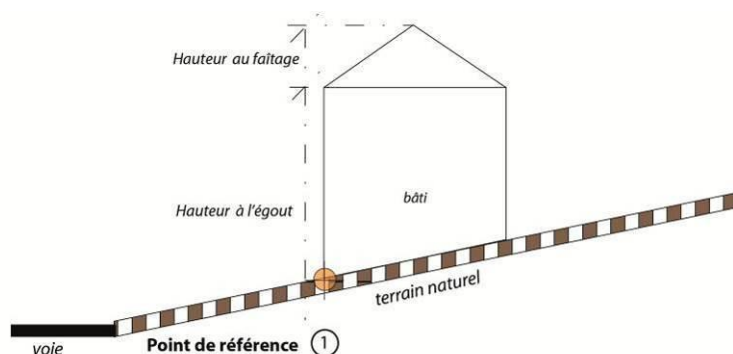
**9-2** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUb 10****La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition**

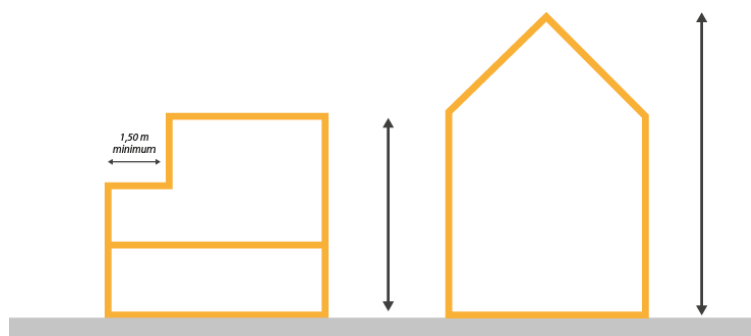
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

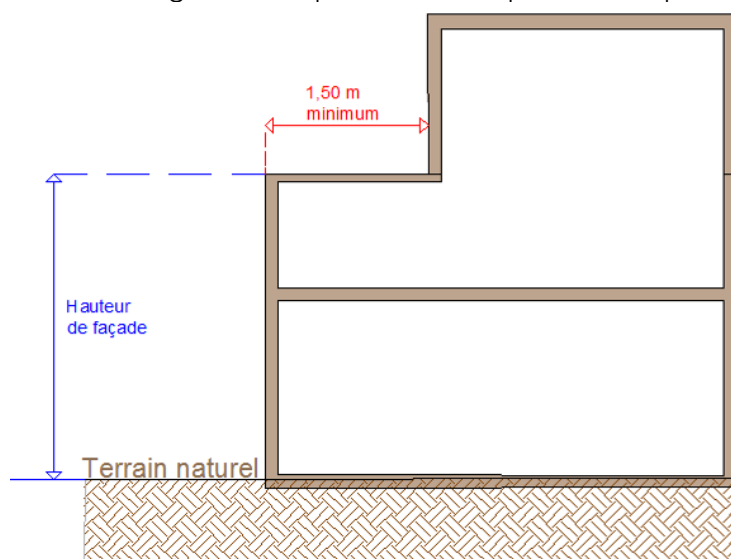
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **13 mètres** au faîtage, tout en respectant les hauteurs définies dans l'OAP.



En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 mètre et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de l'article 11.



### 10-3 Règles particulières

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE AUb 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

## **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

### **- Les toitures**

#### **- Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

#### **- Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

### **- Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

## **11-2 Les éléments techniques**

### **- Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### **- Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### **- Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### **- Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### **- Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures et les portails

#### - Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit  
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive  
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

Pour les bâtiments de la rue Jean Ferrat et Georges Brassens :

Sur les limites séparatives d'emprises publiques, les clôtures seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un dispositif à claire voie qui devra rester discret et s'intégrer dans la végétation. Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

#### - Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **3,50 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

\* en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction

\* en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

**ARTICLE Aub 12****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

Exemple : pour une construction à destination d'habitation comprenant un 3 pièces et un studio, il doit être réalisé :  $2 + 1,5 \text{ places} = 3,5$  **soit** 4 places à réaliser ;

Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

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

- 2 places par logement de 3 pièces et plus.
- 1,5 place par logement du studio au 2 pièces.

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements, il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Il est exigé :

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 3 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces et plus

Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUb 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **13-2 Dispositions générales**

##### **13-2-1 Les espaces verts de pleine terre**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

#### **13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

#### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **ARTICLE AUb 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

---

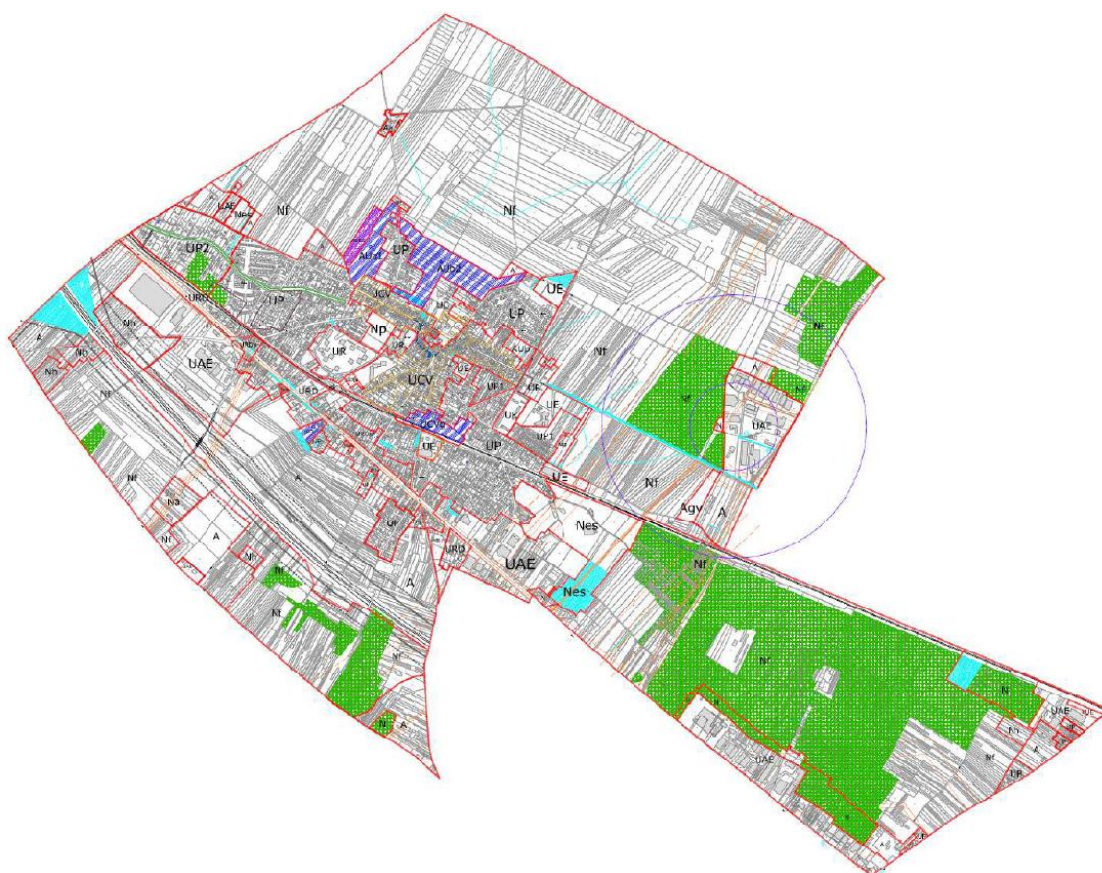
Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUp**

La zone **AUp** a pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune, dans le respect des objectifs du PADD.

La zone **AUp** délimite le secteur compris entre la rue Victor Hugo et la rue Paul Eluard ainsi que le secteur situé en continuité est du lotissement Les Tournesols. De nouveaux logements pourront y être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Pour ces deux zones, une OAP est définie. Elle fixe les grands principes de l'aménagement attendu.

### Plan de délimitation



## **ARTICLE AUp 1**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts,
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes sauf caravanes isolées, non habitées et stationnées sur le terrain de son propriétaire, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

## **ARTICLE AUp 2**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-2** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

## **Article AUp 3**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### Largeur des accès :

Lorsqu'un accès dessert un logement, sa largeur doit être de 3,50 mètres.

Lorsqu'un accès dessert 2 logements et plus, sa largeur doit être de 5 mètres.

### **3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.

La largeur d'une voie nouvelle devra être :

- de 6 mètres pour les voies en sens unique et en impasse (l'obligation de créer une aire de retournement est déjà prévue pour les impasses de plus de 20 mètres de long).
- de 8 mètres pour les voies en double sens.

## **ARTICLE AUp 4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **4-2 Assainissement**

##### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.2-2 Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés

##### **Bornes de tri enterrées**

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public**.

Pour tous les programmes comportant plus de 40 logements, il sera demandé la création de bornes enterrées **sur le terrain d'assiette de l'opération** à l'exclusion du domaine public. En cas d'impossibilité technique avérée, il sera exigé un local poubelle qui peut être intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

##### **Locaux ordures ménagères**

Pour tous les programmes comportant moins de 40 logements, il sera exigé un local poubelle intégré dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

#### **Bio-déchets**

Un espace destiné à la gestion des déchets organiques produits par les résidents sera apprécié sur l'assiette du terrain.

## **Article AU<sub>p</sub> 5**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

---

Sans objet

## **ARTICLE AU<sub>p</sub> 6**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

---

#### **6.1 Modalités d'application de la règle**

Les dispositions du présent article s'appliquent uniquement aux constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une emprise publique, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

#### **6-2 Règle générale**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

#### **6-3 Règles particulières**

**6-3-1** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**6-3-2** Les dispositions du 6-2 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**6-3-3** Lorsque le terrain d'assiette de la construction est bordé par deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'application de l'article 6 est exigée uniquement par rapport à l'une des deux voies bordant le terrain d'assiette.

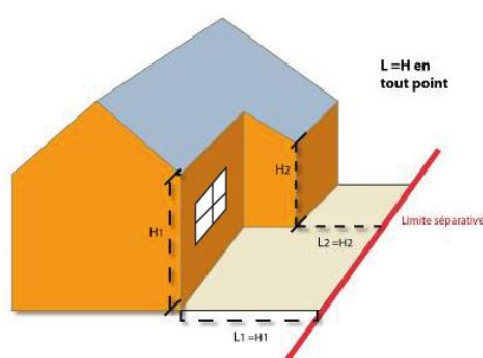
## Article AU<sub>p</sub> 7

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

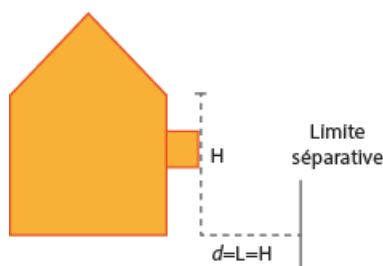
#### 7-1 Règle générale

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



#### 7-2 Règles particulières

##### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

### 7-2-3 les piscines découvertes

Les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,50 mètres**.

### 7-2-4 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

**7-2-5** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE AUp 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

### 8-2 Règles particulières

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 8-2-3 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) de la construction la plus haute avec un minimum de 2.50 mètres. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

## ARTICLE AUp 9

**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE AUp 10

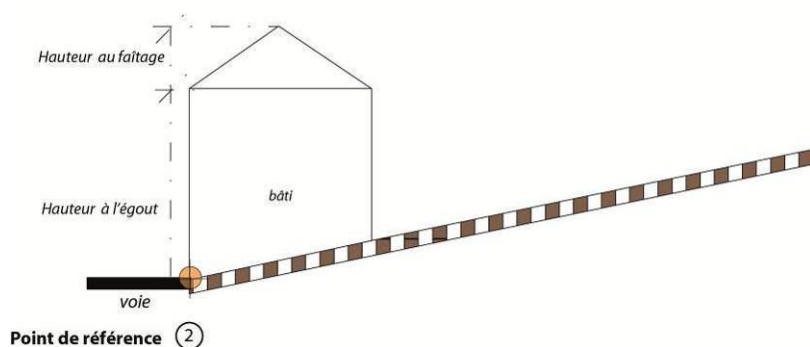
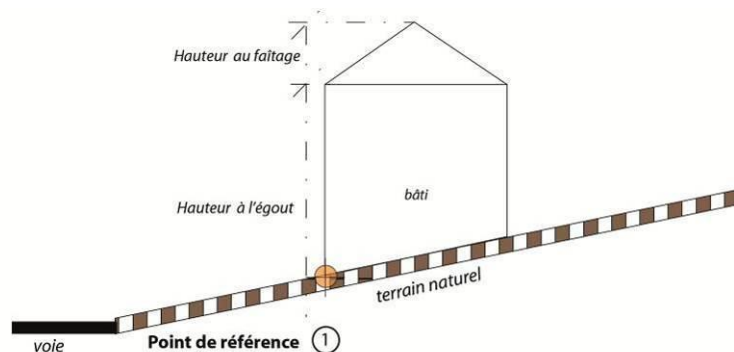
**La hauteur maximale des constructions**

## 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

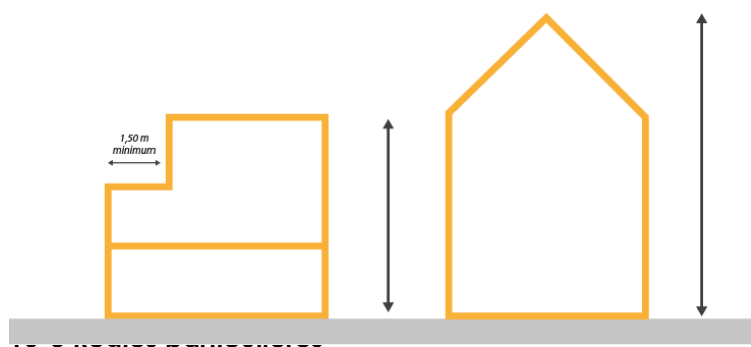
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



## 10-2 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses) et **11 mètres** au faîtage tout en respectant les hauteurs définies dans l'OAP.



La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE AUp 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### 11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

##### - Les toitures

##### - Les constructions principales :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

##### - Les constructions annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **11-2 Les éléments techniques**

#### - **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### - **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### - **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### - **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures et les portails

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit  
 - d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive  
 - d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,20 mètres**, leur largeur ne doit pas excéder **3,50 mètres**. Ils devront s'insérer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Les portails et portillons sont :

\* en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction

\* en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE AUp 12

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination d'habitation comprenant un 3 pièces et un studio, il doit être réalisé :  $2 + 1,5 \text{ places} = 3,5$  **soit** 4 places à réaliser ;

Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

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

- 2 places par logement de 3 pièces et plus.
- 1,5 place par logement du studio au 2 pièces.

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.

- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## 12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements, il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Il est exigé :

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 3 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces et plus

Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU<sub>p</sub> 13 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### 13-2 Dispositions générales

##### 13-2-1 Les espaces verts de pleine terre

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

### **13-2-2 Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **13-2-4 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE AU<sub>p</sub> 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet



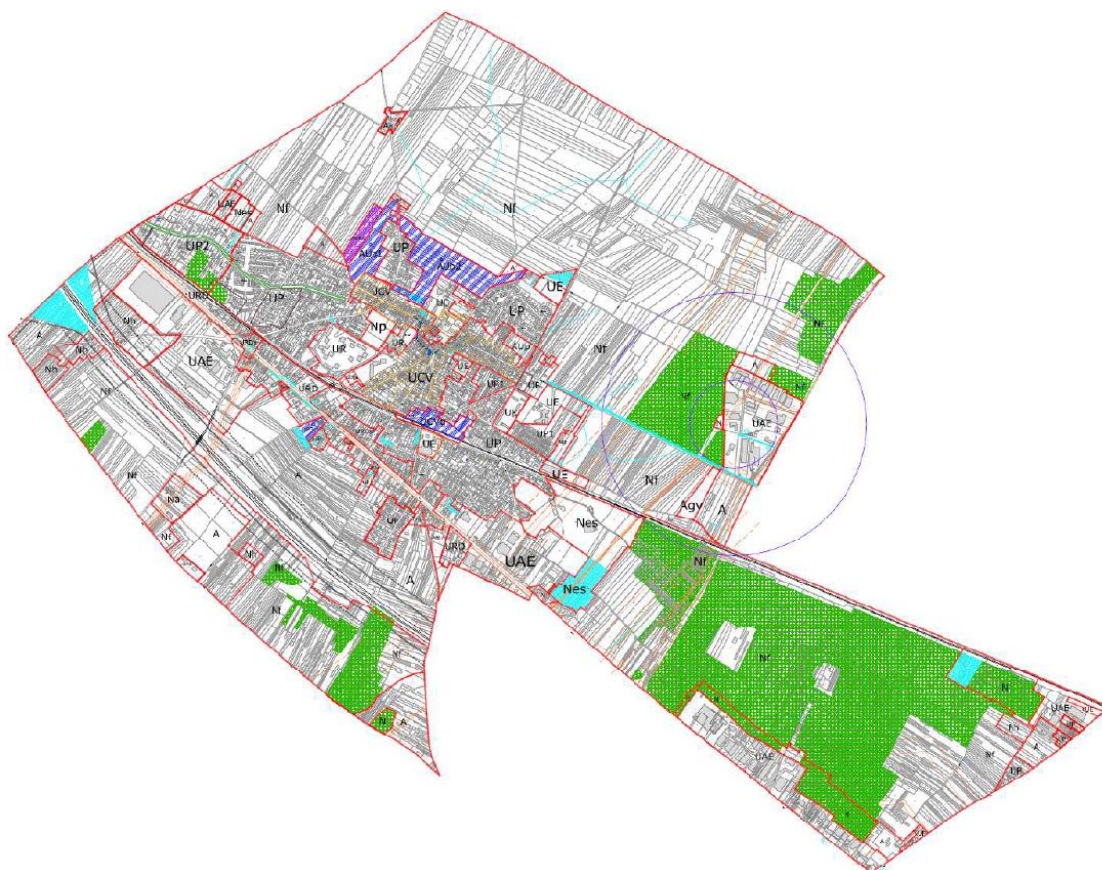
## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **A**

La zone **A** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole.

Un secteur **Aa** délimite le hameau des Longues Raies. Les dispositions réglementaires permettent de prendre en compte les constructions existantes en autorisant des évolutions modérées.

Un secteur **Agv** concerne l'aire d'accueil des gens du voyage.

### Plan de délimitation



**ARTICLE A 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux,
- Les constructions destinées d'industrie, à l'entrepôt, à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

**ARTICLE A 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris les lieux de stockage,

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

**2-3** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,

**2-4** A l'intérieur du secteur Aa : La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le02/07/2013), les extensions dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, et les hébergements hôteliers sont autorisés à condition qu'ils soient sous forme de gîte ou de chambres d'hôtes dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un réaménagement (aucune nouvelle construction).

**2-5** A l'intérieur du secteur Agv : Les constructions et installations strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage,

**2-6** Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour l'installation du SIARE ou la création d'un bassin de rétention).

## Article A 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3-1 Les accès

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### 3-2 Les voies nouvelles

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis dans le glossaire). La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

## ARTICLE A 4

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

#### 4-1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 4-2 Assainissement

##### 4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de zéro rejet). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

## **Article A 5**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

## ARTICLE A 6

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### 6-1 Règle générale

**6-1-1** Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

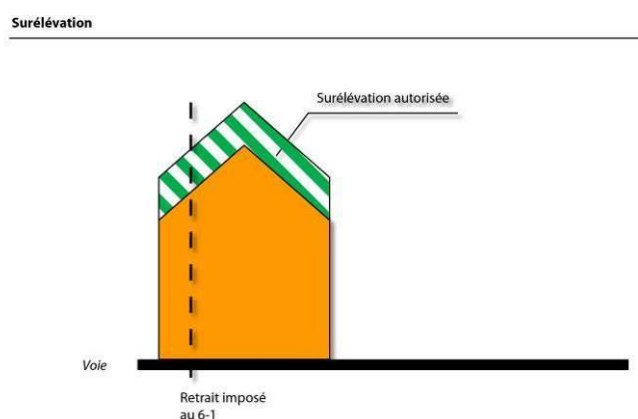
**6-1-2** Dans le secteur Agv : Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

#### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public.

**6-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-4** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article A 7

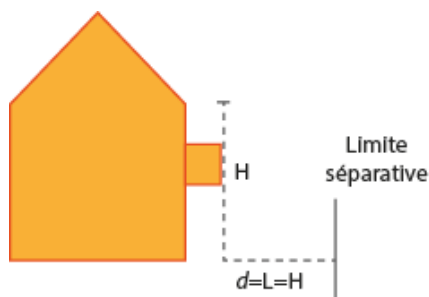
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

**7-1-1** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de **4 mètres**.

**7-1-2** Dans le secteur Agv : Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



## 7-2 Règles particulières

### 7-2-1 les constructions annexes

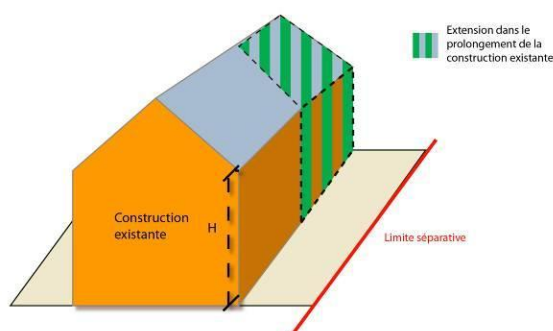
Les constructions annexes de moins de 15m<sup>2</sup> dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

Les constructions annexes de 15 m<sup>2</sup> et plus peuvent être implantées sur les limites séparatives ou être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

**7-2-4** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-5** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE A 8

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

**8-1-1** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ( $L=H$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **2,50 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

**8-1-2** Dans le secteur Agv : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### 8-2 Règles particulières

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE A 9

### L'emprise au sol des constructions

**9-1** Pour la zone A : il n'est pas fixé de règle.

**9-2** A l'intérieur de la zone Aa, l'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) augmentée au maximum de 30 m².

**9-3** A l'intérieur du secteur Agv, l'emprise au sol maximale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE A 10

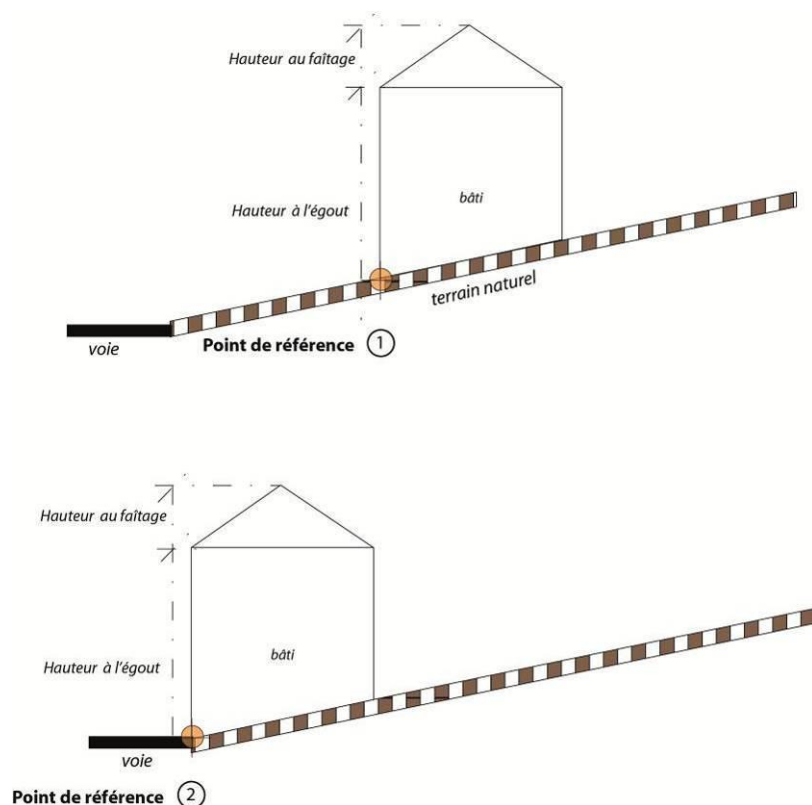
### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



## 10-2 Règles générales

**10-2-1** Pour la zone A : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).  
La hauteur maximale des antennes est fixée à 20 mètres.

**10-2-2** A l'intérieur de la zone Aq, La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

**10-2-3** A l'intérieur du secteur Agv, La hauteur des constructions ne peut excéder **5 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

## 10-3 Règles particulières

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## ARTICLE A 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

#### **- Les toitures**

#### **- Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

#### **- Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### **- Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

## **11-2 Les éléments techniques**

### **- Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### **- Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### **- Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

### **- Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

### **- Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont

interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **11-3 Les clôtures :**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être d'un modèle simple de type grillagé ou bois et doivent veiller à s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE A 12**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement.

##### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

▪ La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**et**

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

### **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **ARTICLE A 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## **ARTICLE A 14 :**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **N**

La zone **N** couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme. Cette zone est de fait inconstructible.

Toutefois, plusieurs secteurs sont aujourd'hui dédiés à des usages spécifiques. Ces différents sites sont repérés, un dispositif réglementaire adapté à chacun d'eux est mis en place :

**Nh** : ce secteur identifie les secteurs d'habitat diffus

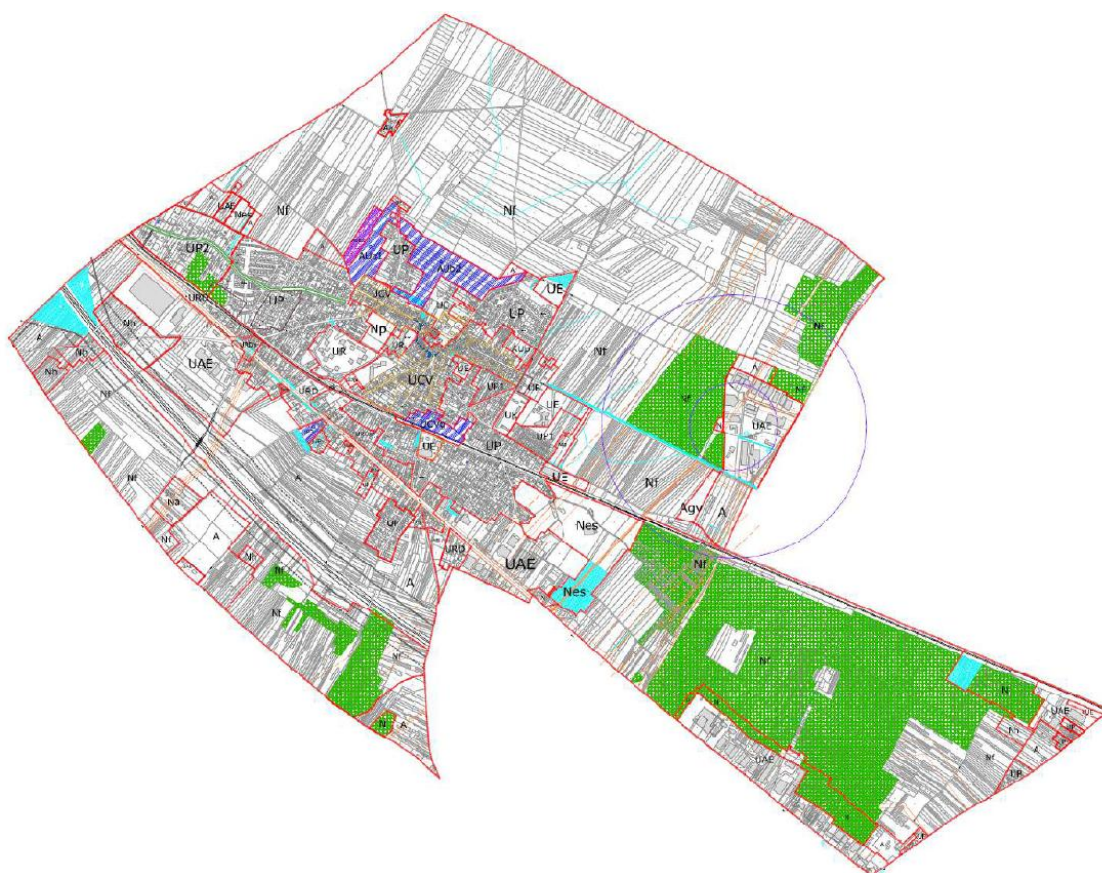
**Na** : ce secteur correspond à une entreprise

**Np** : ce secteur délimite le Parc des 6 Arpents

**Nes** : ce secteur correspond au Parc des Sports et au terrain de pétanque

**Nf** : ce secteur correspond aux espaces concernés par le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt ;

### Plan de délimitation



## **ARTICLE N 1**

### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureaux à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

Rappels :

1. Une partie de la zone délimitée sur le document graphique est concernée par les dispositions des articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations. Les articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme précise les constructions et installations pouvant toutefois être autorisées.

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

## **ARTICLE N 2**

### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2-1** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**2-2** Sont autorisées sous condition :

#### **Dans le secteur Nh:**

Les constructions à destination de logement (y compris les annexes), l'installation de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage.

Pour les parties de la zone Nh concernées par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, délimitées sur le document graphique, seules sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

#### **Dans le secteur Na:**

Les extensions et le réaménagement des locaux liés à l'activité existante.

Toutefois les locaux existants et relevant de la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ne pourront être étendus.

**Dans le secteur Np:**

Les constructions légères et les installations strictement nécessaires au fonctionnement et à l'accueil du public dans le parc des 6 arpents.

**Dans le secteur Nes:**

Les constructions et les installations strictement nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du parc de sports.

**Dans le secteur Nf :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables ;

## **ARTICLE N 3**

### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### **3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

**ARTICLE N 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement****4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**En zone Nh :** à défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

**4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

### ARTICLE N 5

#### LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

### ARTICLE N 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

##### 6-1 Règle générale

###### Dans le secteur Nh:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

###### Dans le secteur Na:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **10 mètres**.

###### Dans le secteur Np:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

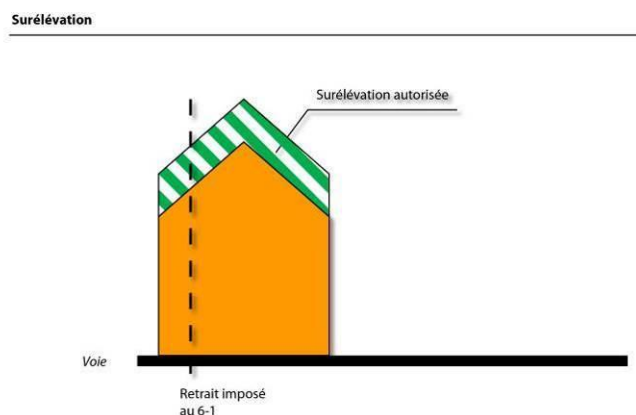
###### Dans les secteurs Nes et Nf:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

##### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Pour tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur ne peut excéder 14 centimètres. Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-3** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE N 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7-1 Règle générale

##### Dans le secteur Nh:

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

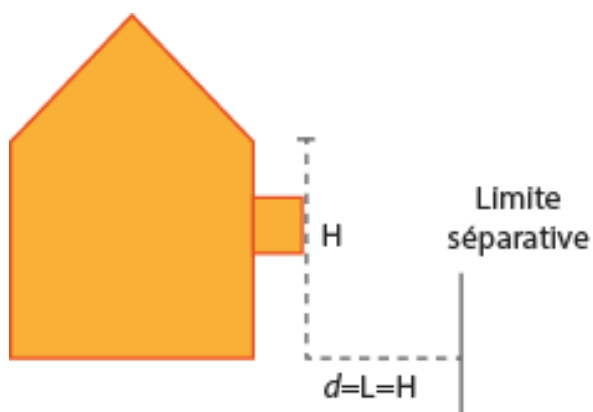
##### Dans le secteur Na:

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de **6 mètres**.

##### Dans les secteurs Np, Nes et Nf:

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.

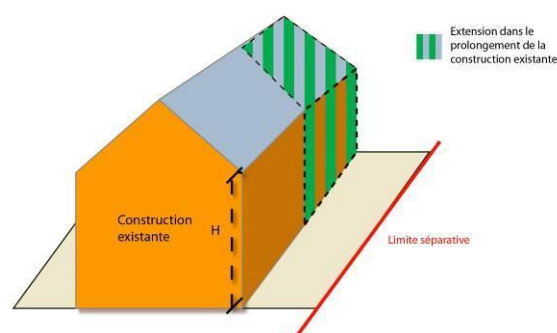


## 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

**7-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-4** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE N 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

## ARTICLE N 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh:

L'emprise au sol maximale est fixée à **20%** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Na:

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Np:

L'emprise au sol maximale est fixée à **5%** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nes et Nf:

L'emprise au sol maximale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE N 10

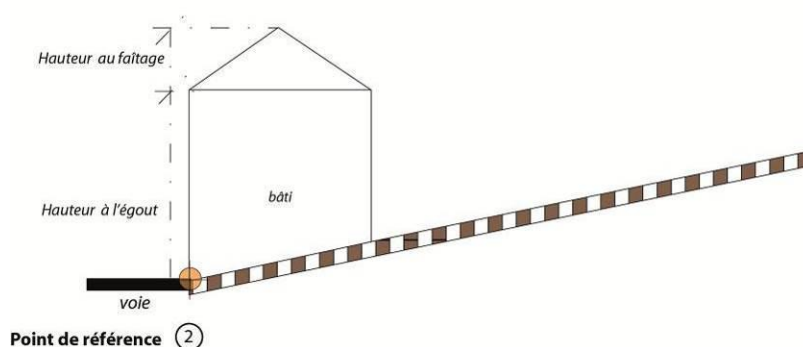
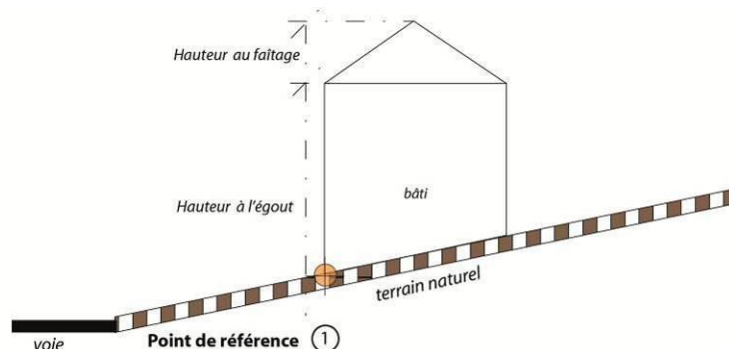
### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



#### 10-2 Règles générales

Dans le secteur Nh:

La hauteur des constructions ne peut excéder **3 mètres** à l'égout du toit et **6 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Na:

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Np:

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Nes:

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Nf:

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### **10-3 Règles particulières**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## **ARTICLE N 11**

### **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**
- **Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

#### **- Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### **- Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire).

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **11-2 Les éléments techniques**

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

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 devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### **11-3 Les clôtures :**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être d'un modèle simple de type grillagé ou bois et doivent veiller à s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Pour le secteur Nh, les clôtures en parpaings enduits sont autorisées.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE N 12**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

## 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  soit 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### En zone Nh :

Pour les constructions à destination d'habitation :

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

- 1 place par logement de moins de 3 pièces
- 2 places par logement de 3 pièces et plus

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

### De plus, pour le secteur Nf uniquement :

- Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

### 12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination

d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le ) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et**
- b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

## **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

## **12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 13 :**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

## **Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m<sup>2</sup>. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

## **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**En zone Nh :****Les espaces libres**

- **40 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.  
Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**ARTICLE N 14 :****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

# GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

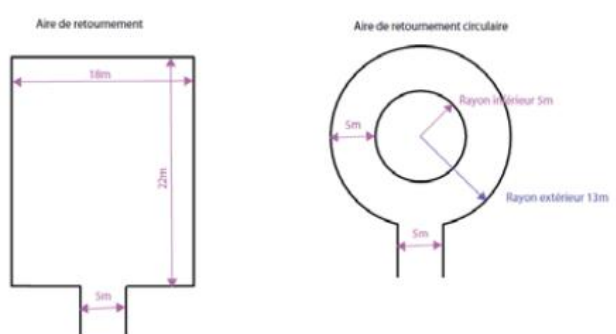
## Accès et voie nouvelle :

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. La largeur de l'accès est mesurée normalement à celui-ci.

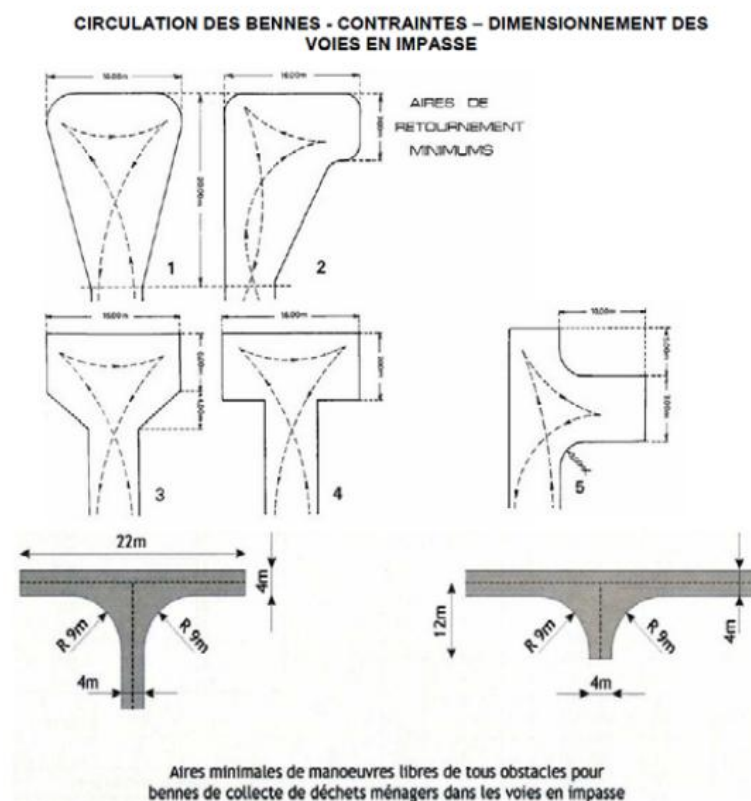
La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Les préconisations du syndicat Tri action en matière d'aménagement des aires de retournement (règlement de septembre 2021) :

Caractéristiques techniques des placettes =>



Caractéristiques techniques des aires de retournement =>



Aligne

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé ainsi que les débords de toiture.

### Aménagement dans le volume existant:

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

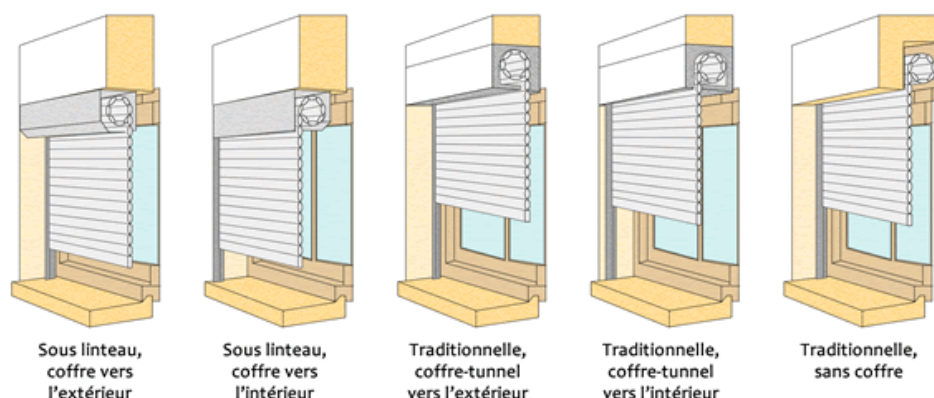
### Bâtiment annexe et construction principale :

Est considéré comme bâtiment annexe au titre du présent règlement, une construction liée à un logement mais non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

### Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Coffre des volets roulants :



### Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

### COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200)

### Emplacements réservés :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Les emplacements réservés peuvent être instaurés en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Enfin, certains emplacements réservés sont définis pour mettre en œuvre la production de logements dans des objectifs de mixité sociale. Il s'agit des emplacements réservés définis au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

### Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Extension:

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol. L'extension doit rester « l'accessoire » du « principal ».

### Hauteur au faîtage :

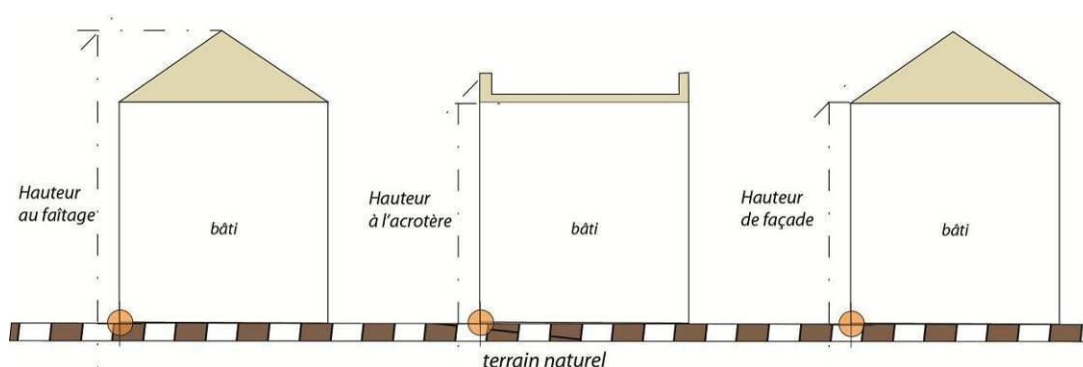
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

### Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

### Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



### Installations classées :

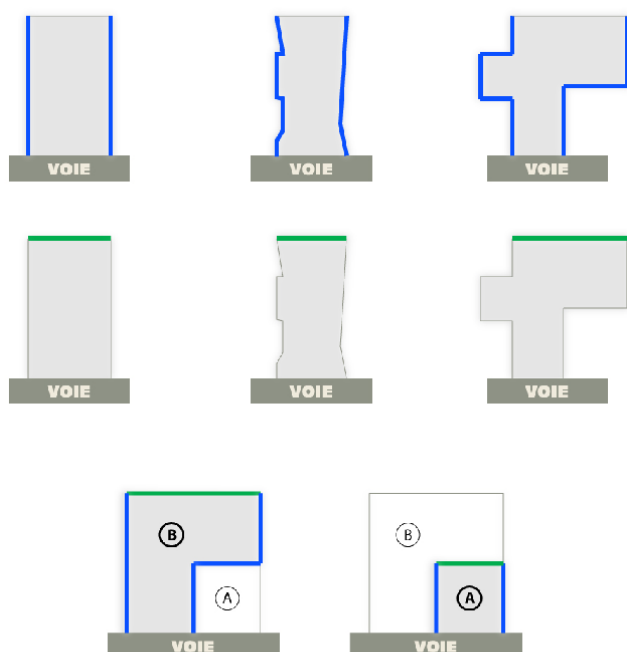
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées non soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative et limite de fond de parcelle :

## Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



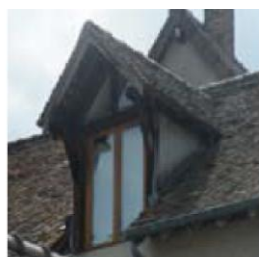
| Légende                  |                                     |                 |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Limites latérales</b> | <b>Limites de fond de parcelles</b> | <b>Parcelle</b> |
|                          |                                     |                 |

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



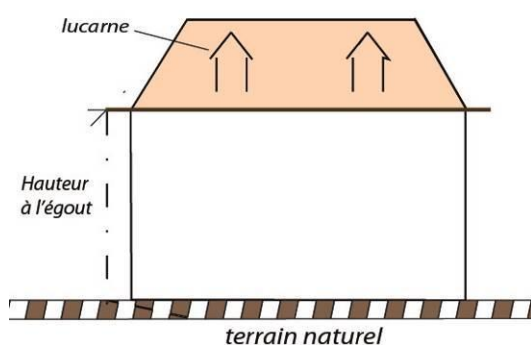
*lucarne à deux pans dite «jacobine»*



*lucarne à guitare*



*lucarne à croupe dite «capucine»*



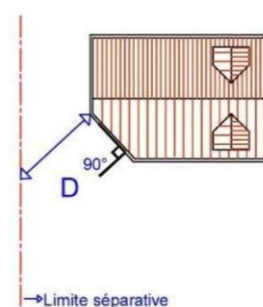
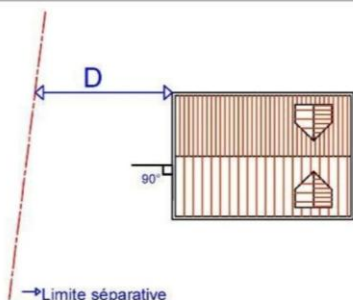
Nota : Les égouts des lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs à l'égout pour l'application des articles 7 et 10.

## Marge de reculement :

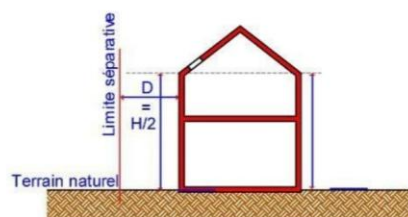
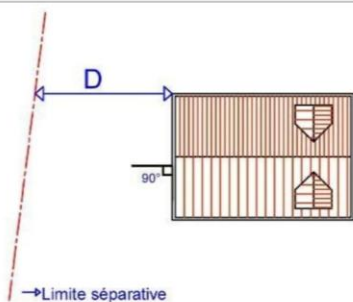
Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

## ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul

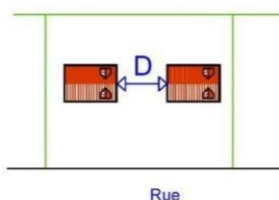
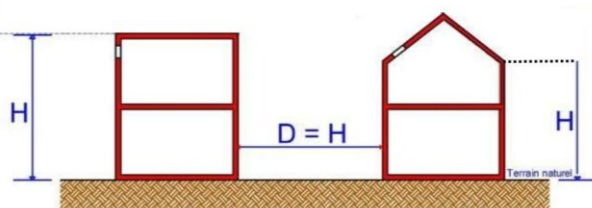
### Calcul de la distance



### Article 7



### Article 8

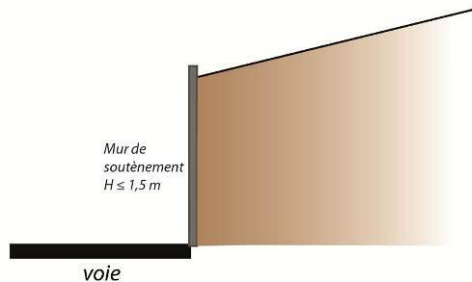


### Modénatures :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

### Murs de soutènement :

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.



### Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à une hauteur du plancher supérieure ou égale à 1,90 mètres (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

## La notion de vues

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



- . les fenêtres,
- . les portes-fenêtres,
- . les balcons,
- . les loggias,
- . les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- . les lucarnes,
- . les fenêtres et châssis de toit.

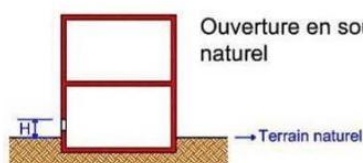
Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

1-Les ouvertures et les vues particulières devant respecter les règles de retrait minimal :

- . les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0.60 m du terrain naturel,
- . les ouvertures dont l'allège est placée à une hauteur du plancher supérieure ou égale à 1.90 mètres (y compris pour les ouvertures de toit)
- . les portes pleines,
- . les ouvertures de salle de bain, toilettes et des escaliers intérieurs,
- . les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel,
- . la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

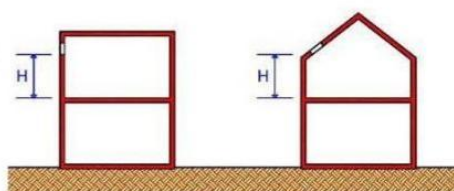
2-Les éléments ne constituant pas une vue pour lesquels les règles des façades sans vues s'appliquent :

- . les châssis fixes et verre translucide,
- . les marches et palier des escaliers extérieurs,
- . les pavés de verre,
- . les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),



Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieure à 0.60m du terrain naturel

Ouverture placée à plus de 1.90 m du plancher, H supérieure ou égale 1.90 m



DES EXCEPTIONS

### Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Pleine terre

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin 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 l'épaisseur de terre végétale est au moins égale à 0,60 cm. Ainsi, les espaces végétalisés sur dalle sont considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

### Service public ou d'intérêt collectif

Catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration, appartiennent à cette catégorie.

### Servitude de cour commune

La servitude cour commune consiste à définir un espace inconstructible sur deux terrains mitoyens. Cette disposition peut permettre de respecter les règles de prospects. Les règles d'urbanisme définissent une distance minimum qu'une construction doit observer, compte tenu de sa hauteur, avec la limite du terrain voisin : c'est le prospect réglementaire. Mais c'est le respect d'un espace libre autour d'une construction qui compte, et cet espace peut déborder sur le fonds voisin dès lors que le propriétaire de ce dernier consent à ne pas y construire ou à ne pas dépasser une certaine hauteur : c'est la servitude dite de cour commune.

### Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

### Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 mètres,

-des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

-des surfaces de plancher des combles non aménageables,

-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.

Terrain bâti existant:

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (le 02/07/2013).

Voies privées – voies publiques

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Les voies de statut privé sont des espaces privés dédiés à la circulation des véhicules.