

Département de l'Essonne

Commune d'Étiolles



---

## 3a. Règlement

---

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**  
**Dossier enquête publique**  
**Projet de modification – juin 2025**

Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2014  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2012  
Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 suite aux remarques du  
contrôle de légalité



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBC .....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE.....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>77</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>85</b>
<b>ANNEXE 1 - DEFINITIONS.....</b>	<b>87</b>
<del><b>ANNEXE 2 - NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION.....</b></del>	<del><b>95</b></del>
<b>ANNEXE 3 - CARTE DE L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....</b>	<b>97</b>
<b>ANNEXE 4 - LISTE DES PLANTES ENDEMIQUES .....</b>	<b>98</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### Rappels

- Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marge de protection des lisières de bois et forêts, toute construction est interdite. Toutefois il est précisé que :
  - Cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués
  - Cette limite graphique est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle de la forêt telle qu'elle existe réellement au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.
  
- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.
  
- *Clôtures* : en application de la délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2010 l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (lorsqu'elle n'est pas intégrée dans la demande de permis de construire).
  
- Espaces boisés classés : Les ~~espaces classés en~~ espaces boisés classés ~~et~~ figurant ~~comme tels~~ sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme. ~~Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.~~
  
- Adaptations mineures : Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
  
- Constructions existantes non conformes aux règles du PLU : Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou ~~la non-aggravation de ces règles qui sont sans effet à leur égard.~~
  
- Le PPRI de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRI reportées sur le plan zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

## Dispositions applicables en toutes zones

### Emplacements réservés

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

### Servitude de cour commune

En cas de création de cours communes en application de l'article L 471-1 du Code de l'urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas en toutes zones du PLU.

### Secteurs concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles

Tout le territoire est concerné par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. carte en Annexe). Les constructeurs doivent suivre des préconisations techniques particulières figurant en annexe du présent dossier de PLU (information utiles), destinées notamment à éviter que les infiltrations d'eaux pluviales ne soient situées à proximité des fondations.

Les eaux de ruissellement des bâtiments seront éloignées (caniveau) et les rejets des eaux pluviales seront rejetés de préférence au réseau sinon une distance de 15 m sera respectée entre les points de rejets et les bâtiments.... Ce rejet sera soumis au préalable à l'accord des services techniques de la commune.

### Calcul de la hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur à l'égout des constructions est mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), la hauteur est mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

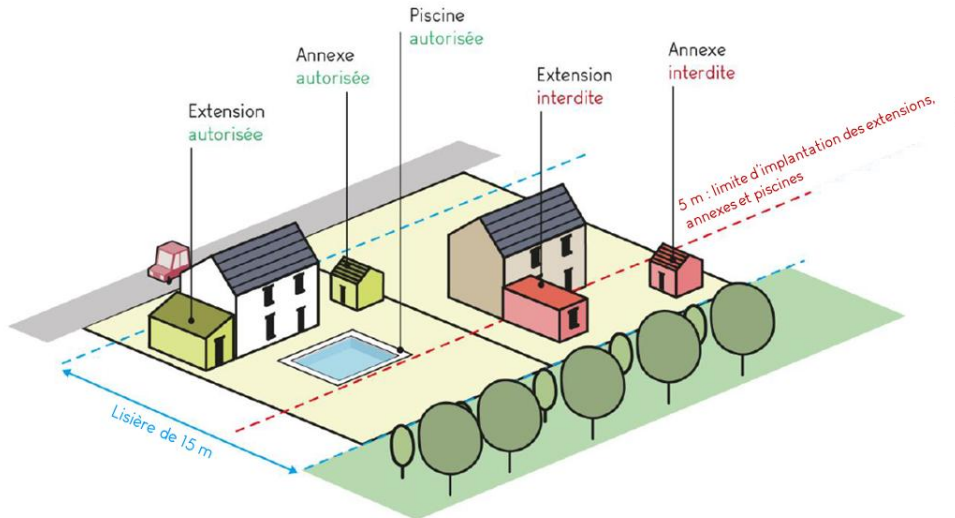
Pour les façades avec pignons, la hauteur doit être calculée au faîtage de la construction, à partir du terrain naturel.

### Protection de lisière de bois et forêt

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de **5 mètres** d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.

Dans une bande située **entre 5 et 15 mètres** depuis la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdites toutes constructions principales nouvelles. En revanche, sont autorisées :

- toute extension de construction principale existante,
- toute construction d'annexes,
- toute extension d'annexes existantes,
- toute piscine creusée.



### Arbres remarquables

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Leurs coupes et abattages sont strictement interdits sauf en cas de danger avéré pour la sécurité des personnes ou des biens. Toute demande d'abattage doit être accompagnée d'un rapport d'expertise établi par un arboriste certifié et doit obtenir une autorisation préalable de la mairie.

L'élagage des arbres remarquables doit être limité aux interventions strictement nécessaires pour garantir leur santé et leur sécurité. Toute intervention d'élagage doit être réalisée par des personnes compétentes et qualifiées et faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Toute activité de construction, de terrassement ou de modification de terrain à proximité des arbres remarquables doit respecter une zone de protection égale à plus d'un mètre de la surface de la canopée de l'arbre projetée au sol autour de chaque arbre. Dans cette zone, toute intervention susceptible de nuire aux racines, au tronc ou à la canopée de l'arbre est interdite.

En cas d'abattage autorisé d'un arbre remarquable, des mesures de compensation doivent être mises en place, telles que la plantation de nouveaux arbres de même essence et d'une taille significative, à un endroit défini en concertation avec la mairie.

### Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation permettant de préserver et/ou reconstituer l'alignement.

### Patrimoine bâti remarquable

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite, sauf si cela se justifie par des motifs de mise en danger de personnes ou de biens.
- Toute modification extérieure des bâtis remarquables, incluant les extensions, les modifications de façade, les changements de toitures ou de matériaux, doit être soumise à une autorisation

préalable. Les modifications doivent respecter les caractéristiques architecturales et historiques du bâtiment.

- Les travaux de restauration et de rénovation des bâtis remarquables doivent privilégier l'utilisation de matériaux et de techniques traditionnelles afin de préserver leur authenticité et leur intégrité architecturale.
- Toute activité de construction ou de modification du terrain à proximité des bâtis remarquables doit respecter une zone de protection définie par une étude annexe pour éviter les impacts négatifs sur la stabilité et l'intégrité des bâtiments.
- Toute installation doit être discrète et respecter l'esthétique du bâtiment. Les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires de grande taille sont interdits.

Pour plus de détails sur les préconisations, une note présentant les exemples de recommandations de l'Architect des Bâtiments de France est disponible en annexe du PLU.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV

### Centre village traditionnel

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

---

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- Les antennes relais

#### ARTICLE 2 UCV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées sous conditions :

- Seules les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisés ;
- Les constructions annexes.

**Mixité sociale** : les opérations de logements supérieures à une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et de plus de 3 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

#### ARTICLE 3 UCV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

##### 1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

##### 2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.

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

### 3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 UCV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, est autorisée la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes à condition :

- qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur
- qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lorsque celui ci sera réalisé

**b) Eaux pluviales :**

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

**4- Exceptions :**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 5 UCV - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.

Dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m minimum de l'axe des voies.

Afin de marquer l'alignement, un mur de clôture d'une hauteur maximum de 1,80 mètre est exigé quand la construction est implantée en retrait.

## **ARTICLE 7 UCV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins trois mètres des limites séparatives.

Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée parallèlement à l'alignement :

Les constructions et les extensions des constructions existantes peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait sera au moins égale à *la hauteur de la façade*, avec un minimum de 6 mètres
- si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas *d'ouvertures créant des vues*, la marge de retrait sera au moins égale à *la moitié de la hauteur de la façade*, avec un minimum de 2 mètres

Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur mesurée parallèlement à l'alignement :

Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être de 6 mètres minimum.

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

---

Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus haute
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend de *baies*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 2 m.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

## **ARTICLE 9 UCV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

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

---

Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée parallèlement à l'alignement :

La hauteur maximale des constructions autorisée à issue de l'application des articles 1 et 2 est fixée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur totale au faîtage des constructions ne peut excéder 10 mètres (cheminées, antennes exclues).

Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur mesurée parallèlement à l'alignement :

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ainsi que des constructions annexes est fixée à 3 m à l'égout du toit. Leur hauteur totale au faîtage ne peut excéder 6 mètres (cheminées, antennes exclues).

## **ARTICLE 11 UCV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

Par ailleurs les constructeurs sont invités à suivre les recommandations mentionnées en annexe du présent règlement

### **I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions**

---

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

**a) Les toitures**

Les toitures doivent être à couvertures traditionnelles. Toutefois les toitures de conception contemporaine sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de la moitié de la construction.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... **Les petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à côte grand moule seront privilégiées.**

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

**En cas d'implantation de fenêtres de toit, celles-ci devront être situées dans l'axe des ouvertures existantes de la construction et devront éviter les superpositions. Les fenêtres de toit veilleront à s'implanter dans les deux tiers inférieurs du pan de la toiture.**

**b) Les façades**

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

**Le ravalement des façades de constructions privilégiera des teintes neutres (ton pierre, sable beige), et éviteront les teintes blanches, jaunes ou ocres.**

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

**II – Dispositions applicables en plus en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions****a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

**b) Dispositions applicables aux extensions**

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

**III – Dispositions applicables aux clôtures**

Le choix des matériaux, les couleurs doivent être fait de manière à garantir une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

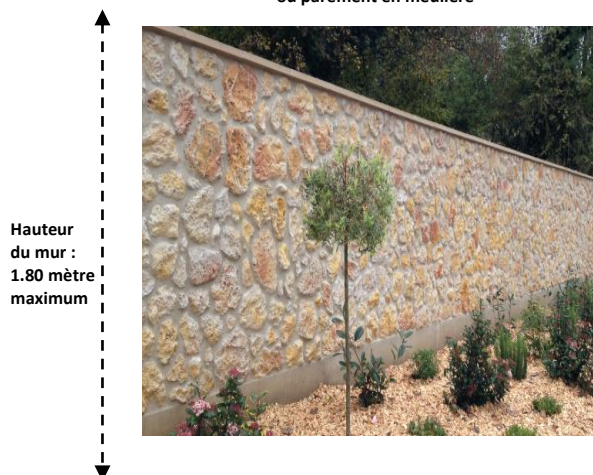
**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

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

En bordure des voies, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

La clôture doit être constituée par un mur en aspect pierre meulière ou parement en meulière.

Exemple de clôture avec mur en aspect pierre meulière ou parement en meulière



Elle peut aussi être constituée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut aspect pierre meulière ou parement en meulière d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre.

Exemple de clôture avec mur bahut aspect pierre meulière ou parement en meulière



Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Dans tous les cas, la clôture sera doublée par une haie vive composée d'essences locales.

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés enduits, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres. **Si un portillon est intégré à l'ouvrage, il devra être de la même couleur que la clôture existante.**

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

## ARTICLE 12 UCV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Sous réserve des dispositions générales cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~

### I - Dimensions des places et des voies d'accès :

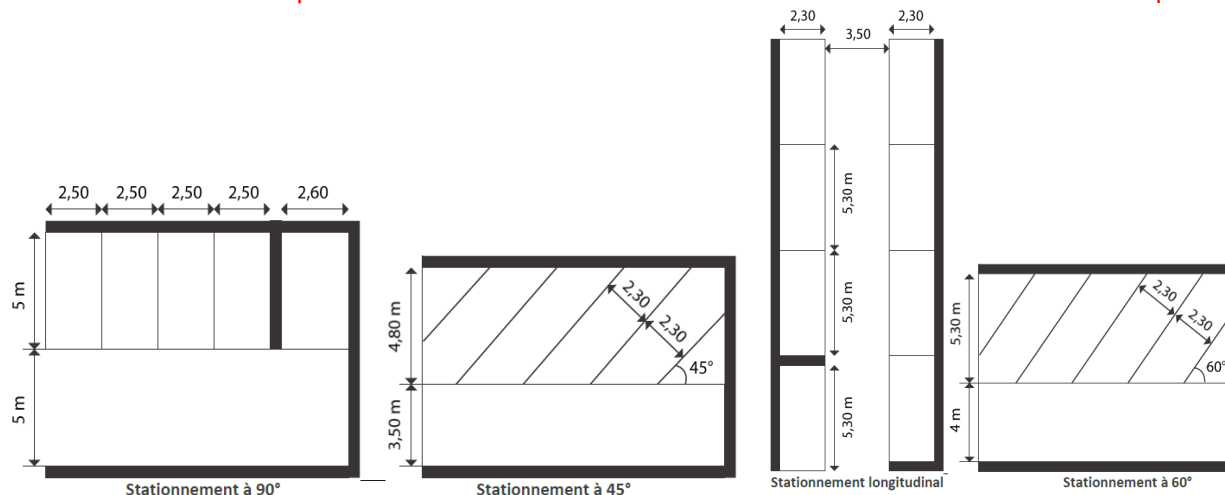
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

#### **Pour les opérations de plus de 2 logements :**

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

## **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement, avec un minimum de 1 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

#### Cas pratique :

#### ***Dans le cas d'une construction ayant une surface totale de plancher de 60 m<sup>2</sup> :***

- *D'une part, la règle de « 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher » impose la création d'1 place de stationnement pour cette construction, car le seuil des 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas dépassé ;*

- *D'autre part, en complément de l'obligation d'1 place de stationnement par logement, il faut tenir compte du supplément de 10% relatif au besoin des visiteurs, ce qui donne :*

*1 + 1/10 = 1,1 place.*

*Résultat : étant donné que le chiffre obtenu est fractionné, la règle de l'arrondi au nombre entier supérieur doit s'appliquer.*

***Dans le cas de cette construction, il est ainsi imposé la création de 2 places au minimum.***

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Construction à usage commercial :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces < 300 m<sup>2</sup>

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

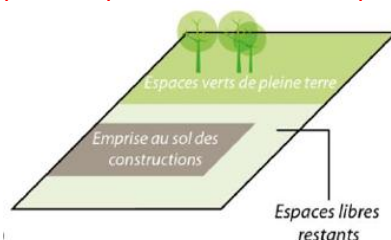
Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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

**Recharge des véhicules électriques :**

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

Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

« I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »

**ARTICLE 13 UCV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 20 % d'espaces plantés paysagés de pleine terre.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres de hautes tiges à planter devront être d'essence endémique, dont la liste figure en Annexe 3 du présent règlement.

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

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Secteur d'habitation, petits immeubles

UC1 : résidences d'habitat au nord-ouest de la commune

UC2 : ferme du Coudray

UC3 : chalet d'Étiolles et zone route de Jarcy

UC4 : opération cœur de village, le long du boulevard Charles de Gaulle

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

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

Risque Transport de matières dangereuses :

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

### ARTICLE 2 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Prescriptions du PPRI :** Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral, du 20 octobre 2003.

**Mixité sociale :** A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> devront comprendre au moins :

- 50 % de logements locatifs sociaux pour les secteurs UC 2 et UC 3
- 40 % de logements locatifs sociaux pour le secteur UC 4

**Risque de transport de matières dangereuses :**

- Les projets de constructions devront respecter les dispositions de la fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transports de matières dangereuses. (cf : zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.)
- Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes.

## **ARTICLE 3 UC - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET RÉGLEMENTATION DES ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

### 2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.

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

### 3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise au sol des constructions occupe une surface d'au moins 5000 m<sup>2</sup>, des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 UC - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

### b) Eaux pluviales :

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* pour la protection de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 5 UC - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
  - Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
  - Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.
- Dans la marge de recul, sont autorisés :
- les escaliers, perrons et marquises.
  - les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à au moins 4 m par rapport à l'axe des voies.

Dans le secteur UC4, les constructions situées au dessus du niveau du boulevard Charles de Gaulle, seront implantées librement dans le polygone d'implantation défini au document graphique à condition qu'elles respectent les règles fixées à l'alinéa précédent. Les constructions situées au dessous du niveau du boulevard Charles de Gaulle, peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins trois mètres des limites séparatives.

#### **a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

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

Toutefois, dans le secteur UC4, les constructions situées au dessus du niveau du boulevard Charles de Gaulle, seront implantées librement dans le polygone d'implantation défini au document graphique à condition qu'elles respectent les règles fixées à l'alinéa précédent. Les constructions situées au dessous du niveau du boulevard Charles de Gaulle, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée au paragraphe suivant.

#### **b) Marges minimales de retrait imposées**

##### Dans le secteur UC1 :

En cas d'implantation en retrait, les marges minimum de retrait sont les suivantes ;

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *baies*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m.
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas de *baies*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 2 m.

Dans les secteurs UC2, UC3 et UC4 :

En cas d'implantation en retrait, les marges minimum de retrait sont les suivantes ;

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *baies*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être au moins égale à 4 m.
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas de *baies*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 2 m.

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

---

Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
  - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 2 m.

A l'intérieur du secteur UC3, la *marge de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si celle-ci comporte des ouvertures.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

---

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur du secteur UC3, l'emprise au sol destinée aux places de stationnement couvertes n'est pas prise en compte dans ce calcul.

Dans le secteur UC 4 :

- pour les constructions situées au dessus du niveau du boulevard Charles de Gaulle, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol à l'intérieur du polygone d'implantation.
- pour les constructions situées au dessus du niveau du boulevard Charles de Gaulle, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Sauf indication contraire portée au document graphique (hauteur hors tout), la hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

Dans le cas de toiture à pente, la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 6 m la hauteur à l'égout du toit.

A l'intérieur du secteur UC 4, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'espace public (trottoir) le long du boulevard Charles de Gaulle.

## **ARTICLE 11 UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

### **I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions**

---

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

#### **a) Les toitures**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures doivent être à couvertures traditionnelles. **Les petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à côte grand moule seront privilégiées.**

Toutefois des toitures terrasses sont autorisées pour les constructions dont la hauteur est de deux niveaux minimums. En cas de toiture à pentes, la pente maximum des toitures principales ne peut excéder 45°. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

**En cas d'implantation de fenêtres de toit, celles-ci devront être situées dans l'axe des ouvertures existantes de la construction et devront éviter les superpositions. Les fenêtres de toit veilleront à s'implanter dans les deux tiers inférieurs du pan de la toiture.**

**b) Les façades**

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

**Le ravalement des façades de constructions privilégiera des teintes neutres (ton pierre, sable beige), et éviteront les teintes blanches, jaunes ou ocres.**

Les linéaires de *façade* d'un seul tenant n'excéderont pas 40 m. Au-delà d'un linéaire de 15 m, un rythme de composition devra être créé dans l'organisation de la *façade*, soit par le biais d'un décrochement, soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

**Éléments de modénature**

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

**Façades commerciales**

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

**II – Dispositions applicables aux clôtures**

La clôture peut être constituée :

- Soit par un mur en pierre meulière en maçonnerie enduite.
- Soit par un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti. Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Les murs existants d'une hauteur supérieure à 2 mètres pourront être conservés.

**Si un portillon est intégré à l'ouvrage, il devra être de la même couleur que la clôture existante.**

**ARTICLE 12 UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Sous réserve des dispositions générales, cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

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

## I - Dimensions des places et des voies d'accès :

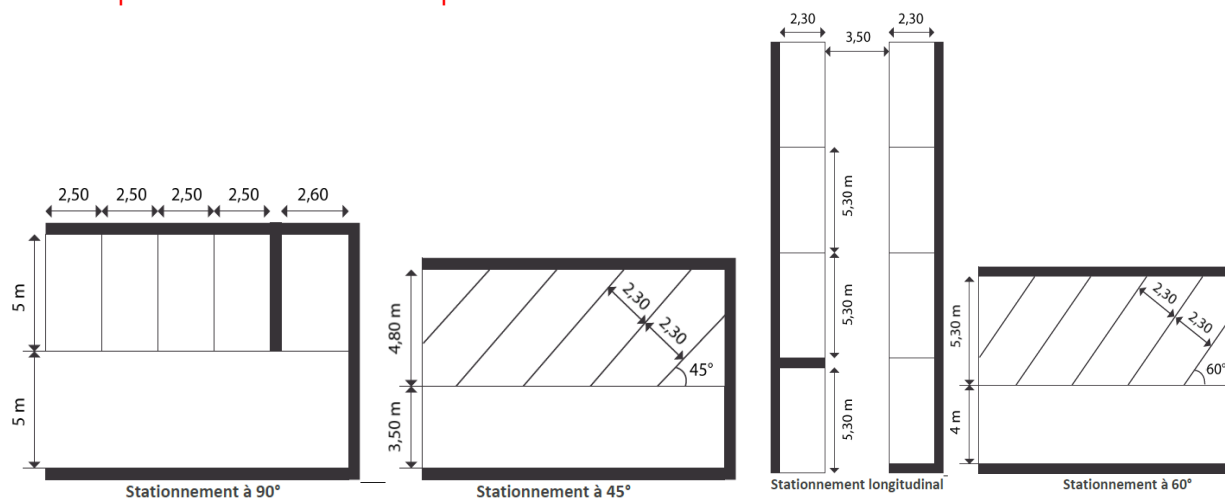
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

### **Pour les opérations de plus de 2 logements :**

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

**En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.**

En cas de réalisation d'un parking souterrain, la pente de la rampe d'accès ne pourra être supérieure à 18%.

## II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

**Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 2 places dont une couverte par logement à l'exception des 2 pièces et studios : 1 place  
Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.
- A l'intérieur du secteur UC3, ces aires de stationnement pourront être soit couvertes, soit extérieures
- Les places dédiées aux logements sociaux n'ont pas besoin d'être couvertes.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

**Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

30% de la surface de plancher destiné à des espaces de stationnement.

**Construction à usage commercial :**

30% de la surface de plancher destiné à des espaces de stationnement.

**Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

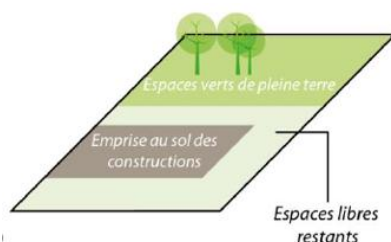
**III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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



~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~

#### **Recharge des véhicules électriques :**

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

#### Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

« I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »*

## **ARTICLE 13 UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 15 % d'espaces plantés paysagés :

- soit en espace de pleine terre
- soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure d'un rez de chaussée. Ces espaces paysagés sur dalle devront être recouverts d'une épaisseur de terre de 50 cm minimum.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain resté libre de toute construction.

*Les arbres de hautes tiges à planter devront être d'essence endémique, dont la liste figure en Annexe 3 du présent règlement.*

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Quartiers résidentiels d'habitations

UH 1 : zone en cœur de village (vallon des Hauldres)

UH 2 : Parc de la Pompadour, Parc de Sénart, Parc de Jarcy

UH3 : habitat au sud du centre village

UH 4 : Partie dense du Parc de la Pompadour

UH5 : Lotissement du Golf

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

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Risque Transport de matières dangereuses :

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

### ARTICLE 2 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Mixité sociale** : en zone UH3, les opérations de logements supérieures à une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et de plus de 3 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

**Risque Transport de matières dangereuses** :

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

## **ARTICLE 3 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET RÉGLEMENTATION DES ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

### 2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, ~~avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules~~. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.

**Les accès et chemins d'accès doivent être totalement libres à la circulation des véhicules, ne doivent pas présenter d'obstacle dans leur largeur.**

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

### 3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## 2 – Assainissement

En zone UH5 : les acquéreurs devront se raccorder sur les boîtes de branchements existantes au droit de leur lot (système séparatif comportant une boîte pour les eaux usées et une boîte pour les eaux pluviales).

### a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

### b) Eaux pluviales :

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 5 UH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
  - Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
  - Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.
- Dans la marge de recul, sont autorisés :
- les escaliers, perrons et marquises.
  - les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite avec l'emprise publique.

En zone UH5 : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe du chemin rural n°6 dit « du Vieux Chemin de Paris », sauf pour les ouvrages techniques tels que les transformateurs... qui ne seront pas assujettis à cette règle.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

## ARTICLE 7 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins trois mètres des limites séparatives.

Dans les zones UH à l'exception ~~de la zone UH5 des zones UH3 et UH5 :~~

Dans une bande de 35 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement avec la ou les voies publiques : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

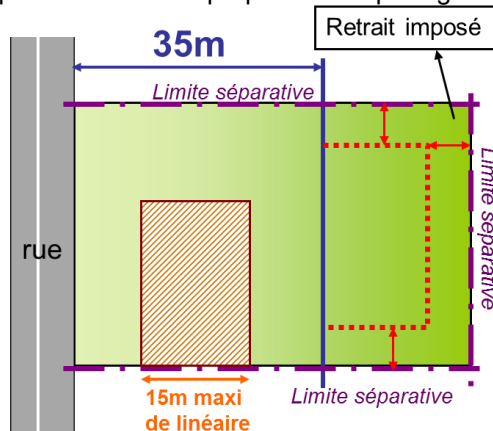
La longueur du linéaire implanté en limite séparative ne peut être supérieure à 15 mètres

Au-delà des 35 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures créant des vues*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m ;
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3m 2m ;
- ~~Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée comportant des ouvertures créant des vues, le retrait peut être ramené à 4 m minimum. Dans ce cas-là, la clôture en vis-à-vis de l'extension doit être opaque afin de protéger des co-visibilités éventuelles.~~

La clôture en vis-à-vis de la piscine doit être opaque afin de protéger des co-visibilités.



En zone **UH3 et UH5** :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures créant des vues*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de **6 m 8-m**.
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 m.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives à condition :

- De ne pas comporter de vues ouvrant sur le terrain voisin
- Que leur hauteur à l'égout du toit soit au maximum de 3 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

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

Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
  - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- En cas d'ouverture créant des vues, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 15 mètres.
- Si les façades ne comportent pas *d'ouvertures créant des vues*, la distance est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

## **ARTICLE 9 UH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### En zone UH1 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 15% de la surface de l'unité foncière.

### En zone UH3 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 20% de l'unité foncière.

### En zone UH2 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.

### En zone UH5 :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

### En toutes zones :

L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 200 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

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

---

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit et 9 m au point le plus haut.

En zone UH3, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10m au point le plus haut.

En zone UH5, la hauteur des constructions est fixée à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8,5m au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **ARTICLE 11 UH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

### **I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions**

---

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

#### **a) Les toitures**

Les toitures doivent à pentes traditionnelles. Toutefois des toitures à pente ou de conception contemporaine sont autorisées.

**Les petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à côte grand moule seront privilégiées.**

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

#### **Châssis de toit**

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture.

#### **b) Les façades**

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

**Le ravalement des *façades* de constructions privilégiera des teintes neutres (ton pierre, sable beige), et éviteront les teintes blanches, jaunes ou ocre.**

#### **Éléments de modénature**

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

## II – Dispositions applicables en plus en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

---

### a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

En cas d'implantation de fenêtres de toit, celles-ci devront être situées dans l'axe des ouvertures existantes de la construction et devront éviter les superpositions. Les fenêtres de toit veilleront à s'implanter dans les deux tiers inférieurs du pan de la toiture.

### b) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement ;
- Sous réserve de l'impact du projet par rapport à la construction existante.

## III – Dispositions applicables aux clôtures

---

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

La clôture peut être constituée :

- Soit par un mur plein en pierre meulière ou parement en meulière de 1,80 mètre maximum ;
- Soit par un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti. Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres. Dans tous les cas, la clôture sera doublée par une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe du règlement).
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe du règlement).

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés enduits sur les deux faces, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Si un portillon est intégré à l'ouvrage, il devra être de la même couleur que la clôture existante.

Cette règle ne s'applique pas à la zone UH5.

En zone UH5 : les clôtures seront établies sur limite séparative entre lots et édifiées sur ces limites en cas d'édification de clôtures mitoyennes, ou sur alignement de façade sur voie.

## ARTICLE 12 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Sous réserve des dispositions générales, cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~

### I - Dimensions des places et des voies d'accès :

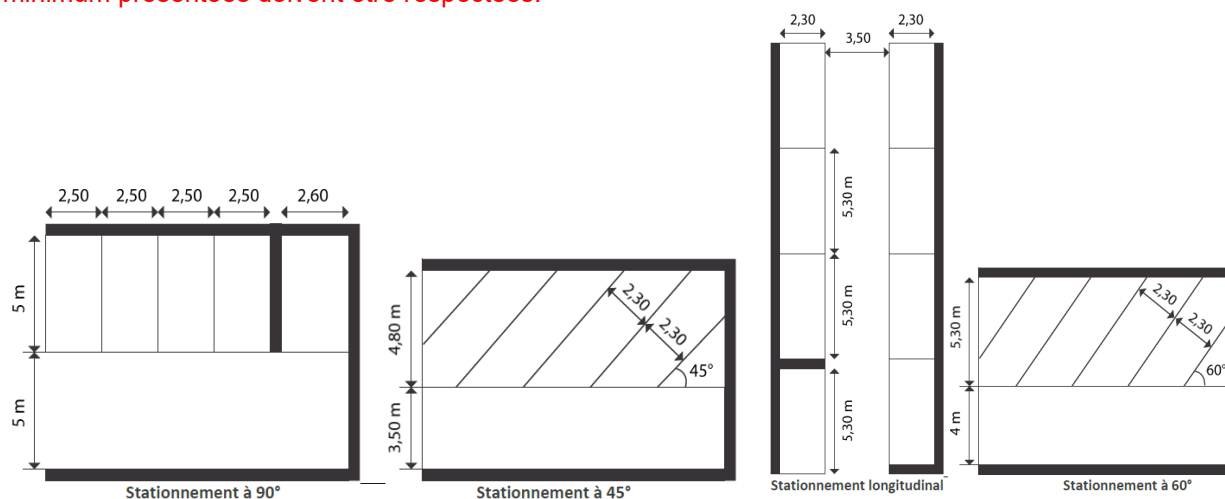
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

#### Pour les opérations de plus de 2 logements :

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



### Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

## **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 2 places par logement

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Construction à usage commercial :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m<sup>2</sup>

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

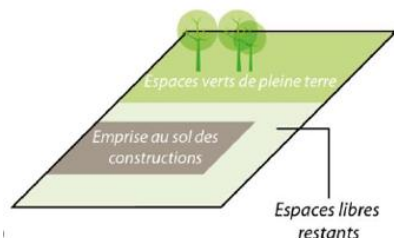
## **III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-

à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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



### Recharge des véhicules électriques :

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

#### Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

« I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont

prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »

## ARTICLE 13 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

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

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.

- **En zone UH1** : cette proportion est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.
- **En zones UH2, UH4 et UH5** : cette proportion est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.
- **En zone UH3** : cette proportion est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière. Pour les terrains issus d'une division foncière après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (XX/XX/XXXX), la proportion de surface de terrain à traiter en aménagement paysager végétal de pleine terre est fixée à 50% de l'unité foncière.

~~En zone UH3, un coefficient de biodiversité est instauré : Pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie au sol autorisée, doivent être maintenus 2 m<sup>2</sup> d'espace perméable (pleine terre).~~

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » :

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les arbres de hautes tiges à planter devront être d'essence endémique, dont la liste figure en Annexe 3 du présent règlement.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs identifiés comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L 151-19 sont inconstructibles.

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

---

Non réglementé.



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBC

Résidence des Bois du Cerf

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

---

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

### ARTICLE 2 UBC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Néant

### ARTICLE 3 UBC - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

#### 2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.

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

### 3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

### 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 UBC - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales :**

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

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

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

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

les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

### 3- Réseaux divers :

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE 5 UBC - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.

Dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite avec l'emprise publique.

## ARTICLE 7 UBC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins trois mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *baies*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m
- Si la *façade* ne comporte pas de *baies*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 2 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
  - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute si une des façades comporte des *baies*.

Si les *façades* ne comportent pas de *baies*, la distance est égale à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 2 m.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 9 UBC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40% de la surface de la parcelle.

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

---

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit.

La hauteur au faitage est limitée à 6 mètres au dessus de la hauteur à l'égout.

## **ARTICLE 11 UBC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

## **I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions**

---

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

### **a) Les toitures**

Les toitures doivent être à couvertures traditionnelles. Toutefois des toitures de conception contemporaine sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de la moitié de la construction.

**Les petites tuiles plates ou tuiles mécaniques à côte grand moule seront privilégiées.**

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

**En cas d'implantation de fenêtres de toit, celles-ci devront être situées dans l'axe des ouvertures existantes de la construction et devront éviter les superpositions. Les fenêtres de toit veilleront à s'implanter dans les deux tiers inférieurs du pan de la toiture.**

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture.

### **b) Les façades**

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

**Le ravalement des façades de constructions privilégiera des teintes neutres (ton pierre, sable beige), et éviteront les teintes blanches, jaunes ou ocres.**

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

## **II – Dispositions applicables aux clôtures**

---

La clôture peut être constituée :

- Soit par un mur en pierre meulière ou en maçonnerie enduite.
- Soit par un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti. Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

**En limites séparatives**, la clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres. **Si un portillon est intégré à l'ouvrage, il devra être de la même couleur que la clôture existante.**

## ARTICLE 12 UBC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~

### I - Dimensions des places et des voies d'accès :

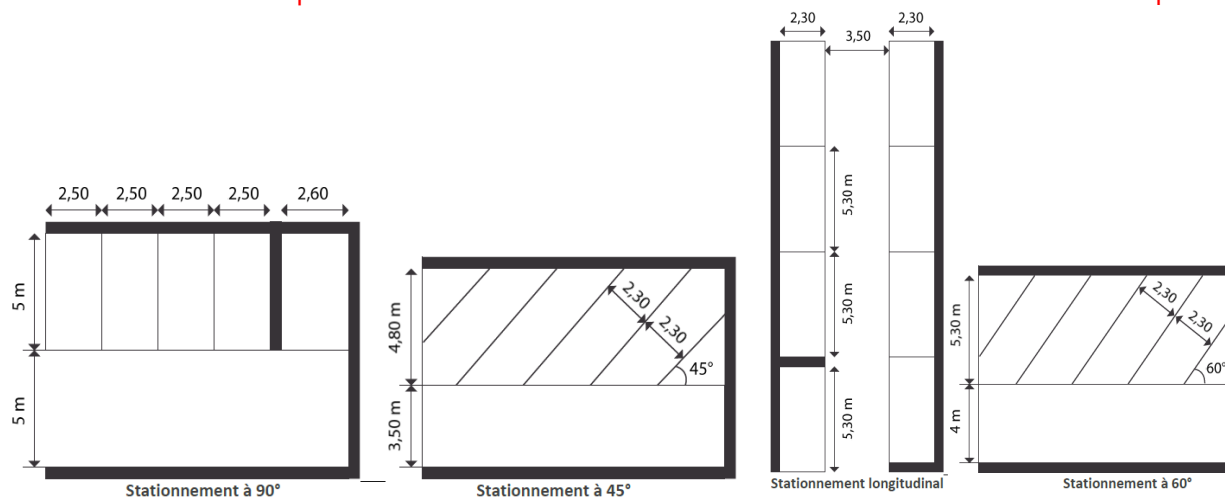
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

#### Pour les opérations de plus de 2 logements :

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



### Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

## **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- Pour les constructions à usage d'habitat, il est demandé 2 places dont une couverte par logement, à l'exception des 2 pièces et studios : 1 place.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Construction à usage commercial :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m<sup>2</sup>

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

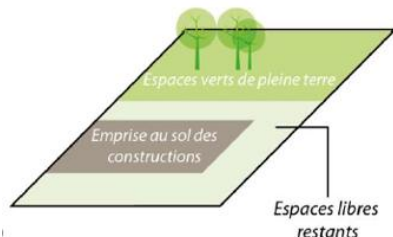
## **III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la**

moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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



### Recharge des véhicules électriques :

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

#### Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

« I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*Il en est de même :*

*1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :*

*1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;*

*2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »*

## **ARTICLE 13 UBC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

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

Les arbres de hautes tiges à planter devront être d'essence endémique, dont la liste figure en Annexe 3 du présent règlement.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 30% de la surface de l'unité foncière.

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

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE**

Zones à vocation économique : centre commercial Les Coudray au sud-ouest et petite zone à l'entrée sud-est de la commune

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

---

- Les constructions à usage agricole
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an

Risque Transport de matières dangereuses :

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

### **ARTICLE 2 UAE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003.

Risque Transport de matières dangereuses :

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

### **ARTICLE 3 UAE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### 1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

## 2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.

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

## 3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

## 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **ARTICLE 4 UAE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

## **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## **2 – Assainissement**

### **a) Eaux usées :**

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

**b) Eaux pluviales :**

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

Pour les zones d'activités, mis à part pour les eaux ruisselant sur les toitures, l'infiltration des eaux à la parcelle n'est pas autorisée, le raccordement au réseau est obligatoire.

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

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

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**3- Réseaux divers :**

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 5 UAE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.

Dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'*alignement* des voies.

La marge minimum de retrait est de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits ouvrages affectés au gardiennage, à la surveillance ou aux réseaux divers qui peuvent être élevés à l'*alignement*, sous réserve qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

## **ARTICLE 7 UAE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non pas au faîtage du pignon) sans être inférieure à 6 m.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
  - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute si une des façades comporte des *baies* créant des *vues directes*.

Si les *façades* ne comportent pas de *baies* créant des *vues directes*, la distance est égale à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 2 m.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

## **ARTICLE 9 UAE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments devra être conforme aux prescriptions du Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine.

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

---

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel ne peut excéder 12 m.

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 6m la hauteur visée ci-dessus. Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 UAE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

### Antennes relais :

Lorsqu'une antenne doit être installée sur un pylône :

- soit elle est installée sur un pylône ou un mat existant,
- soit la localisation du pylône ou du mat permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage depuis l'espace public, par exemple par un rideau d'arbres, un massif boisé, un arrière-plan qui en atténue la perception ou un habillage de l'ensemble de l'ouvrage.

Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaité.

## **ARTICLE 12 UAE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est impartie en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~

### I - Dimensions des places et des voies d'accès :

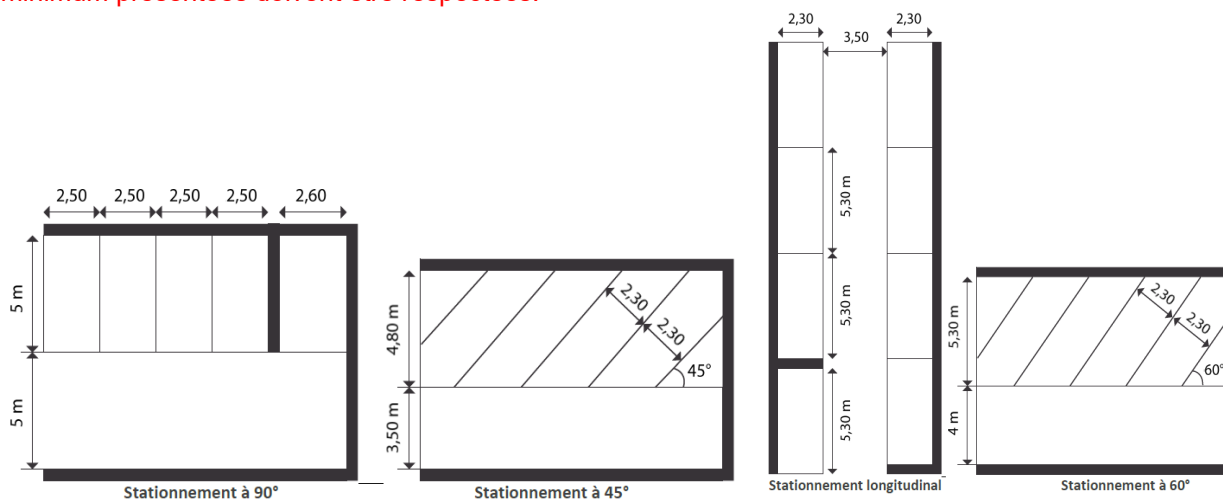
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

#### **Pour les opérations de plus de 2 logements :**

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

### II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

#### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement, avec un minimum de 1 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

#### Cas pratique :

##### ***Dans le cas d'une construction ayant une surface totale de plancher de 60 m<sup>2</sup> :***

- *D'une part, la règle de « 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher » impose la création d'1 place de stationnement pour cette construction, car le seuil des 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas dépassé ;*
- *D'autre part, en complément de l'obligation d'1 place de stationnement par logement, il faut tenir compte du supplément de 10% relatif au besoin des visiteurs, ce qui donne :*  
*1 + 1/10 = 1,1 place.*

Résultat : *étant donné que le chiffre obtenu est fractionné, la règle de l'arrondi au nombre entier supérieur doit s'appliquer.*

***Dans le cas de cette construction, il est ainsi imposé la création de 2 places au minimum.***

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

#### **Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Construction à usage commercial :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m<sup>2</sup>

#### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

#### **Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

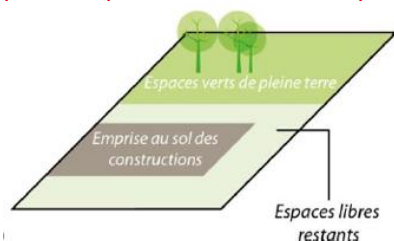
Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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



#### **Recharge des véhicules électriques :**

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

#### **Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :**

*« 1. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

*1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*

*2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

*a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*(...)*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »*

## **ARTICLE 13 UAE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

---

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

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

---

Non réglementé.



## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zones à vocation d'équipements : lycée hôtelier, IUFM, groupe scolaire, maison des arts martiaux

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

---

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités

Risque Transport de matières dangereuses :

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

### ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

**Risque Transport de matières dangereuses :**

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

### ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

## 2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

- Pour toute opération conduisant à la desserte de 1 ou 2 logements y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la desserte de 3 logements et plus y compris les logements existants à la date d'application du présent règlement, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone, l'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) desservant plus de deux logements y compris des logements existants doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, un agrandissement de faible importance d'une construction existante à la date d'application du présent règlement peut être autorisé à condition d'être située à moins de 150 mètres d'une bouche d'incendie.

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

## 3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

## 4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

# **ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

## **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

## **2 – Assainissement**

### **a) Eaux usées :**

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

**b) Eaux pluviales :**

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

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

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

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.

Dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. La marge minimum de retrait est de 5 m par rapport à l'axe des voies.

## ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;

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

### Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *baies*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m
- Si la *façade* ne comporte pas de *baies*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 2 m.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
  - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute si une des façades comporte des *ouvertures*.

Si les *façades* ne comportent pas d'*ouvertures*, la distance est égale à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 2 m.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

## ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut par rapport au niveau du sol fini ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

## ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

---

### Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute ou emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaque de béton) est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain, Les façades latérales doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

### Antennes relais :

Lorsqu'une antenne doit être installée sur un pylône :

- soit elle est installée sur un pylône ou un mat existant,
- soit la localisation du pylône ou du mat permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage depuis l'espace public, par exemple par un rideau d'arbres, un massif boisé, un arrière-plan qui en atténue la perception ou un habillage de l'ensemble de l'ouvrage.

**Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaité.**

## ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparté en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**~~Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.~~**

## I - Dimensions des places et des voies d'accès :

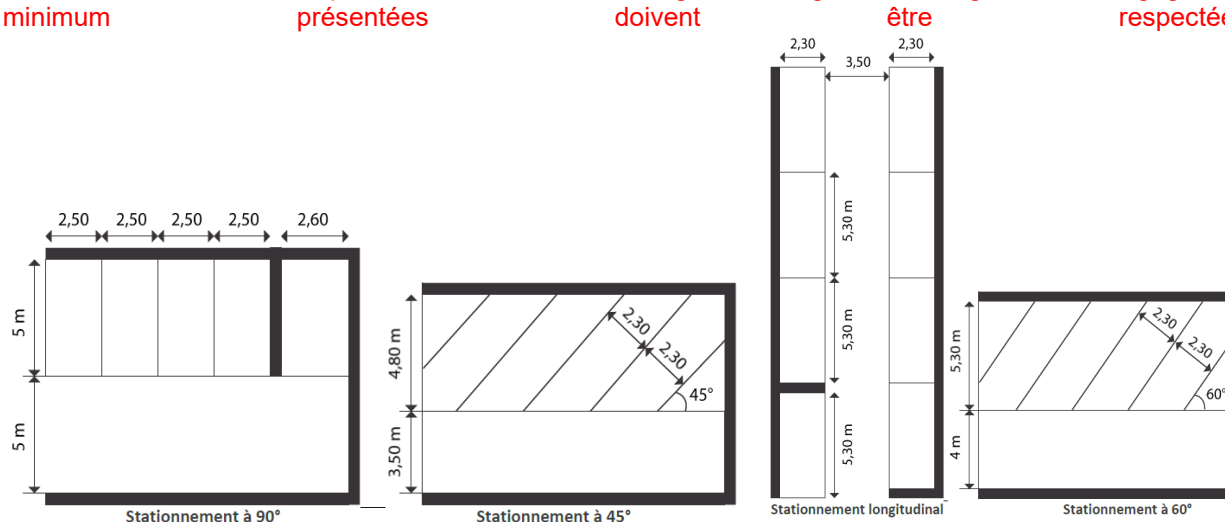
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

### **Pour les opérations de plus de 2 logements :**

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

## II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

**Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement, avec un minimum de 1 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Cas pratique :**Dans le cas d'une construction ayant une surface totale de plancher de 60 m<sup>2</sup> :**

- D'une part, la règle de « 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher » impose la création d'1 place de stationnement pour cette construction, car le seuil des 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas dépassé ;

- D'autre part, en complément de l'obligation d'1 place de stationnement par logement, il faut tenir compte du supplément de 10% relatif au besoin des visiteurs, ce qui donne :  
 $1 + 1/10 = 1,1$  place.

Résultat : étant donné que le chiffre obtenu est fractionné, la règle de l'arrondi au nombre entier supérieur doit s'appliquer.

**Dans le cas de cette construction, il est ainsi imposé la création de 2 places au minimum.**

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

**Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**

3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Construction à usage commercial :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m<sup>2</sup>

**Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place pour 3 chambres

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

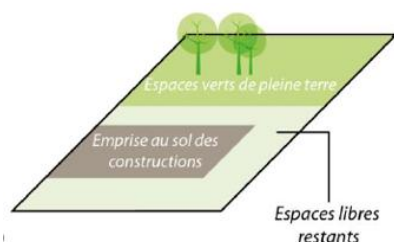
Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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



### Recharge des véhicules électriques :

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

#### Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

« I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

(...)

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »*

### **ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées

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

---

Non réglementé.



## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Zones Naturelles protégées : forêt, parcs...

N\* : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

En zone N, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2 N.

Risque Transport de matières dangereuses :

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

#### ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans toute la zone :**

L'*extension* des constructions existantes à hauteur de 50 m<sup>2</sup>

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les antennes relais, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral, du 20 octobre 2003.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Tout local ou installation lié et nécessaire aux recherches archéologiques est notamment autorisé.**

Les antennes et pylônes destinés aux réseaux de téléphonie mobile sont autorisés à condition qu'ils soient situés à au moins 300 mètres des habitations et que leur hauteur ne dépasse pas 25 mètres.

Risque Transport de matières dangereuses :

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

**Dans les secteurs N\* :**

- Les constructions à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- constituer une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement,  
Et
  - l'emprise au sol de ces extensions n'excedera par 5% de l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement ;
- Les installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs notamment les antennes relais destinées aux réseaux de téléphonie mobile à condition qu'elles soient situées à au moins 300 mètres des habitations et que leur hauteur ne dépasse pas 25 mètres.

### **ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

#### **1. Eau potable**

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2. Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement.

### **ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Pour les terrains d'angle, la règle de retrait n'est imposée que sur l'une des limites, par rapport à l'autre l'implantation à l'alignement est autorisée.  
Dans la marge de recul, sont autorisés :
  - les escaliers, perrons et marquises.
  - les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions doivent être édifiées à 10 m minimum de l'axe des voies

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins deux mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 8 m.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

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

---

### Dispositions générales :

- Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble ;
- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
  - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
  - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter *une marge de retrait* au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

Les marges de retrait fixées ci-dessus peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs N\*, l'emprise au sol maximum est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 5%.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans les servitudes.

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

---

Dans les secteurs N\*, la hauteur des constructions est limitée à 6m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les antennes et pylônes destinés aux réseaux de téléphonie mobile, la hauteur des ouvrages est limitée à 25 m.

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

**En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.**

### Antennes relais :

**Lorsqu'une antenne doit être installée sur un pylône :**

- **soit elle est installée sur un pylône ou un mat existant,**

- soit la localisation du pylône ou du mat permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage depuis l'espace public, par exemple par un rideau d'arbres, un massif boisé, un arrière-plan qui en atténue la perception ou un habillage de l'ensemble de l'ouvrage.

Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure est souhaité.

## **ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **I - Dimensions des places et des voies d'accès :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

#### **Les rampes de parkings**

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

### **II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

#### **Dispositions générales**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.

Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :

- 5,00 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur.

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

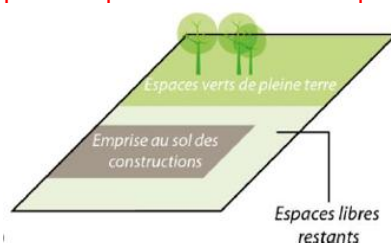
Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **III - Modalités de réalisation**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine-terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, d'est-à-dire aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine-terre ou d'espaces au sols poreux et perméables.



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

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



#### **Recharge des véhicules électriques :**

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

#### **Rappel de l'article R113-12 du Code de la construction et de l'habitation :**

*« 1. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

*1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*

*2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

*a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*

*b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

*II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.*

*(...)*

*IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :*

*1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;*

*2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle. »*

## **ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

### **Rappel :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

*Les arbres de hautes tiges à planter devront être d'essence endémique, dont la liste figure en Annexe 3 du présent règlement.*

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » :

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

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

---

Non réglementé.



## **ANNEXES**



## ANNEXE 1 - DEFINITIONS

### Voies d'accès ou voie de desserte :

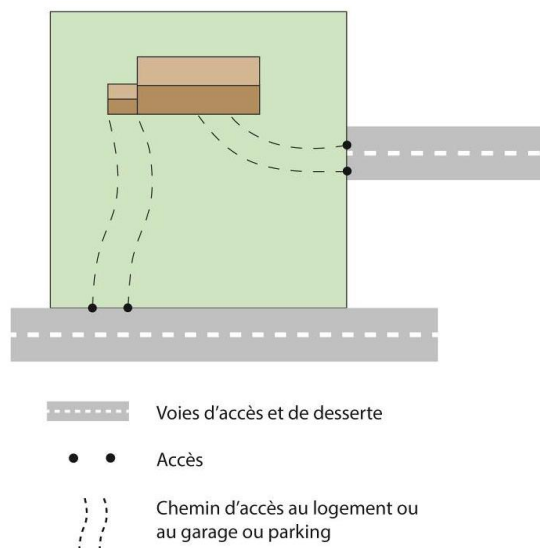
Voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à cette unité foncière. **L'emprise de la voie de desserte comprend l'ensemble de l'emprise publique ouverte à la circulation (routière, piétonne, etc.) ; elle comprend donc la chaussée, le trottoir et tout autre aménagement destiné à la circulation.**

### Accès :

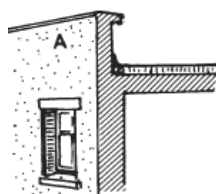
Passage situé en limite parcellaire, permettant de pénétrer sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté

### Chemin d'accès :

Passage carrossable réalisé sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté, destiné à desservir les garages ou les places de stationnement



**Acrotère :** muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



**Alignement:** L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

**Annexe** : est considérée comme annexe, **une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après** :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (exemple : une construction à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, piscine...)
- **une construction dont la hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage ;**
- **une construction non contiguë à une construction principale.**

### **Ouvertures créant des vues :**

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit ;
- les balcons, les loggias, les terrasses, exceptés les côtés munis de pare vues, d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher ;
- les terrasses accessibles (ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

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 plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes à verres translucides ;
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée ;
- 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.

**Chassis de toit** : *Ouverture* à châssis vitré (ou fenêtre de toit) ouvrant ou non pratiquée dans la *couverture* (par opposition à une lucarne dont le volume fait saillie sur la couverture principale)

**Combles** : Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

### **Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) d'installation (grillage, brise vue, etc...) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, implantées en bordure d'alignement ou de limite séparative.

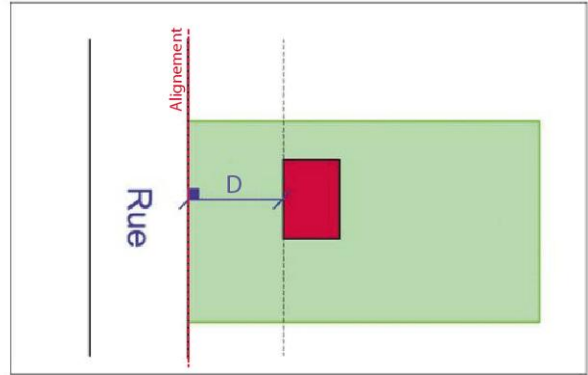
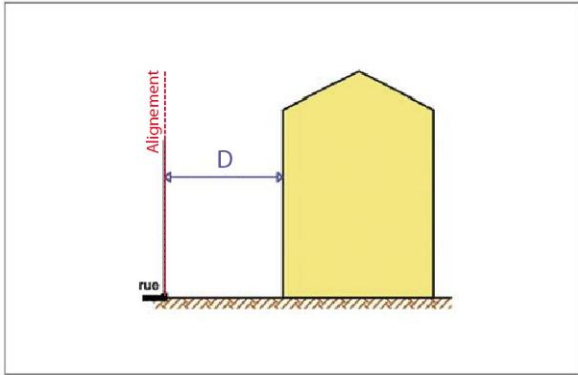
### **Distance :**

Modalités de calcul de la distance pour calculer les règles de retrait par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions

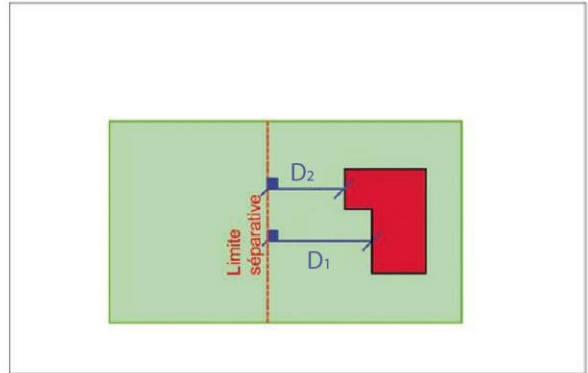
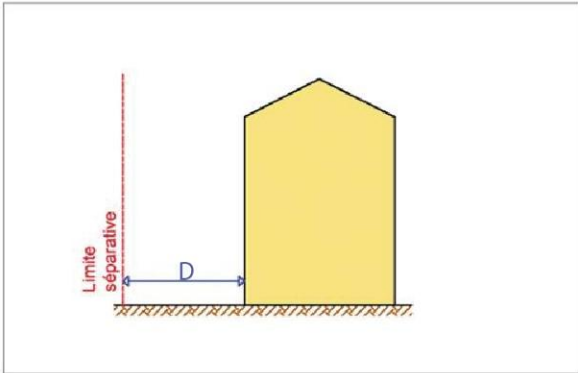
Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de l'unité foncière supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Quelle que soit la distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement, celle-ci est comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée.

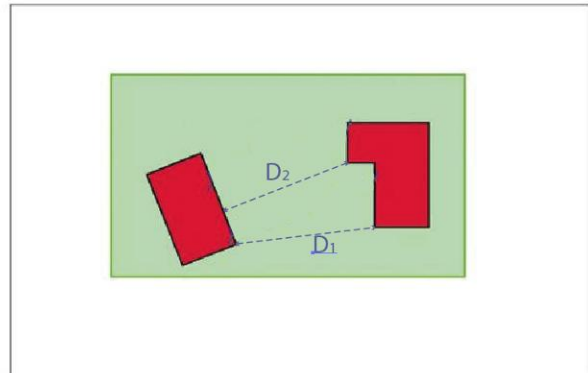
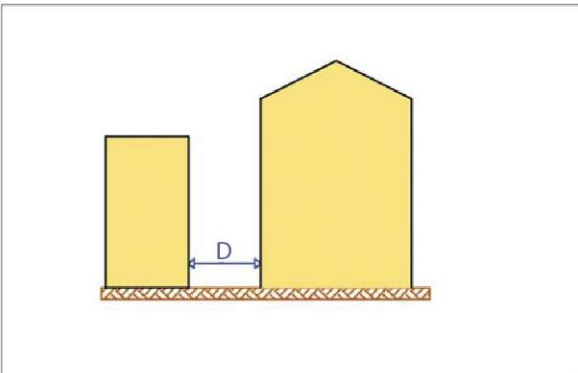
**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



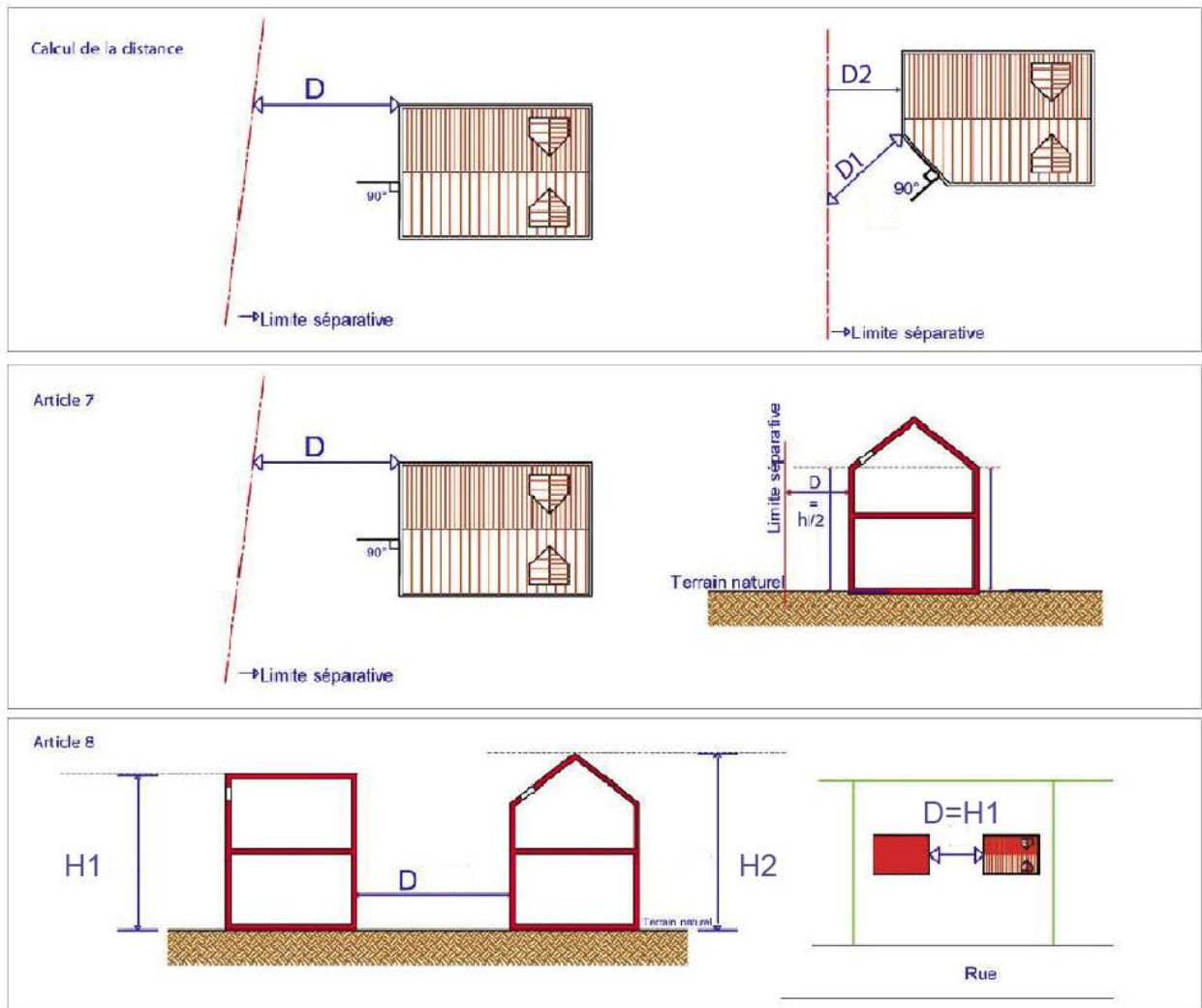
**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**



## ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



### Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, hors débords de toitures, balcons, marquises, auvent, etc...

**Equipements collectifs :** ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

### Espaces Paysagers remarquables et de *fond de parcelle* :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

### **Espace vert de pleine terre :**

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé, support de biodiversité, qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès imperméables, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les milieux aquatiques (mares, étangs et autres surfaces en eau) qu'ils soient naturels ou artificiels.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

### **Extension :**

Agrandissement de la construction existante, tant horizontal que vertical.

### **Façade :**

Chacune des faces d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignons.

### **Calcul de la hauteur :**

#### **Modalités de calcul de la hauteur des façades :**

##### ***Hauteur au faîtage :***

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### ***Hauteur à l'égout :***

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

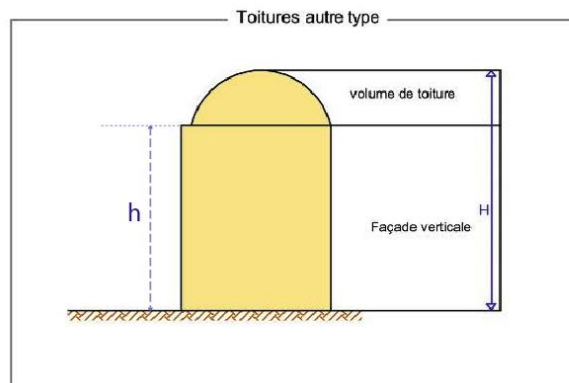
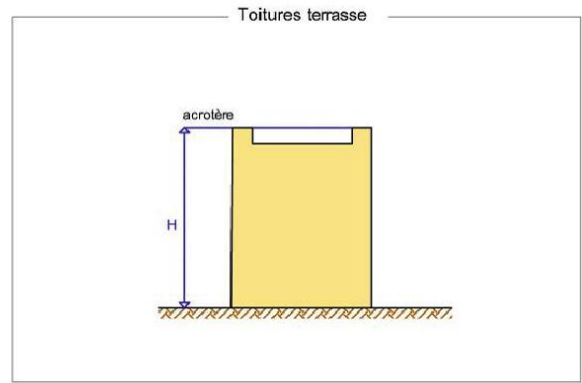
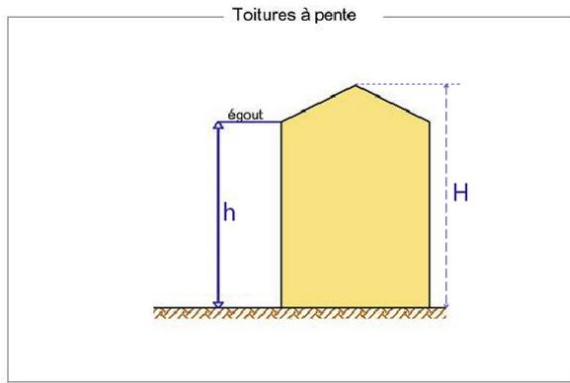
Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Pour les façades avec pignons, la hauteur doit être calculée au faîtage de la construction, à partir du terrain naturel.

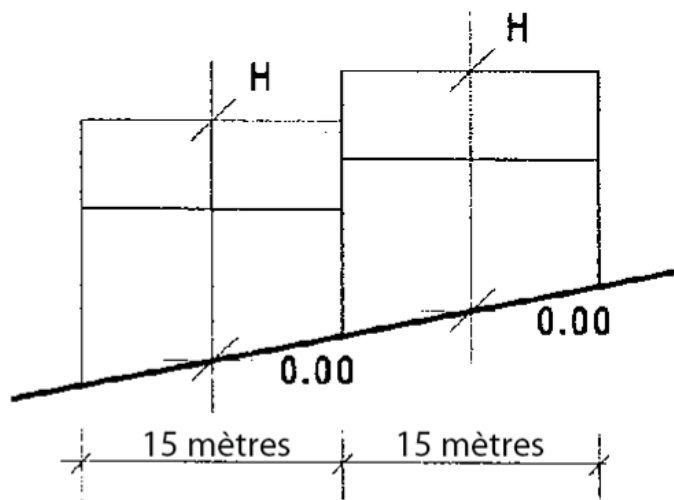
Sur les terrains en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

H= Hauteur au faîtage

h= Hauteur à l'égout.



**Hauteur et terrain naturel en pente :**



X = point de référence du terrain naturel

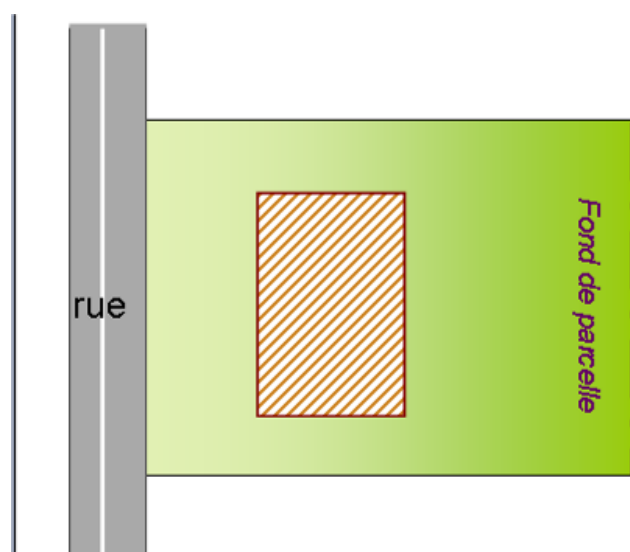
### Installations classées pour l'environnement :

Equipements 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 des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de l'article R.511-9 du Code de l'Environnement. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les *installations classées* 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 de fond de parcelle :

Il s'agit d'une limite parcellaire qui n'aboutit pas sur une voie ou une emprise publique. En général c'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



### Lucarne :

*Ouverture* ménagée dans un *pan de toiture* pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles dont le volume forme une saillie sur celui de la toiture principale (par opposition à un châssis de toit encastré dans le plan d'un pan de toiture).

**Pan d'une toiture** : Surface plane formée par un versant de toiture.

### Surface de plancher :

C'est la surface qui correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (murs) et de laquelle on déduit les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles d'habitat collectif, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation de 10 % (après application des déductions précédentes) dès lors que les logements sont desservis par les parties communes intérieures.

**Terrain existant :**

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

**Toiture à la Mansard :**

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

**Espace perméable :**

Les espaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

**Parement :**

Surface apparente d'un ouvrage de maçonnerie, de type pierre meulière etc.

## **ANNEXE 2 – NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITÉS DE RÉALISATION**

### **I – Dimensions des places et des voies d'accès :**

~~Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante~~

~~Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.~~

~~Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.~~

### **Les rampes de parkings**

~~Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.~~

### **II – Nombre de places à réaliser par catégorie de construction**

#### **Dispositions générales**

~~Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

~~La ou les places de stationnement sont localisées sur la parcelle de manière à être facilement accessibles et de façon à éviter les manœuvres compliquées sur la parcelle.~~

~~Les dimensions recommandées pour une place de stationnement sont les suivantes :~~

- ~~— 5,00 mètres de longueur ;~~
- ~~— 2,50 mètres de largeur.~~

~~Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.~~

#### **Règles applicables aux constructions à usage de logement :**

- ~~— 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement, avec un minimum de 1 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs  
Cette règle n'est pas applicable pour les constructions des zones UBC et UC ; la règle applicable est celle qui est inscrite à l'article 12 des zones concernées.~~

~~Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.~~

#### **Cas pratique :**

##### **Dans le cas d'une construction ayant une surface totale de plancher de 60 m<sup>2</sup> :**

~~— D'une part, la règle de « 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher » impose la création d'1 place de stationnement pour cette construction, car le seuil des 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'est pas dépassé ;~~

~~— D'autre part, en complément de l'obligation d'1 place de stationnement par logement, il faut tenir compte du supplément de 10% relatif au besoin des visiteurs, ce qui donne :~~

~~1 + 1/10 = 1,1 place.~~

~~Résultat : étant donné que le chiffre obtenu est fractionné, la règle de l'arrondi au nombre entier supérieur doit s'appliquer.~~

~~**Dans le cas de cette construction, il est ainsi imposé la création de 2 places au minimum.**~~

~~Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dont la surface de plancher projetée est inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante de la construction à la date d'application du présent règlement.~~

~~**Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :**~~

~~3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~

~~**Construction à usage commercial :**~~

~~1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale.~~

~~Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m<sup>2</sup>~~

~~**Construction à usage d'hébergement hôtelier :**~~

~~1 place pour 3 chambres~~

~~**Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :**~~

~~La surface affectée au stationnement doit être égale à :~~

~~– 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux activités industrielles.~~

~~– 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux~~

~~– 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux activités de dépôts~~

~~**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**~~

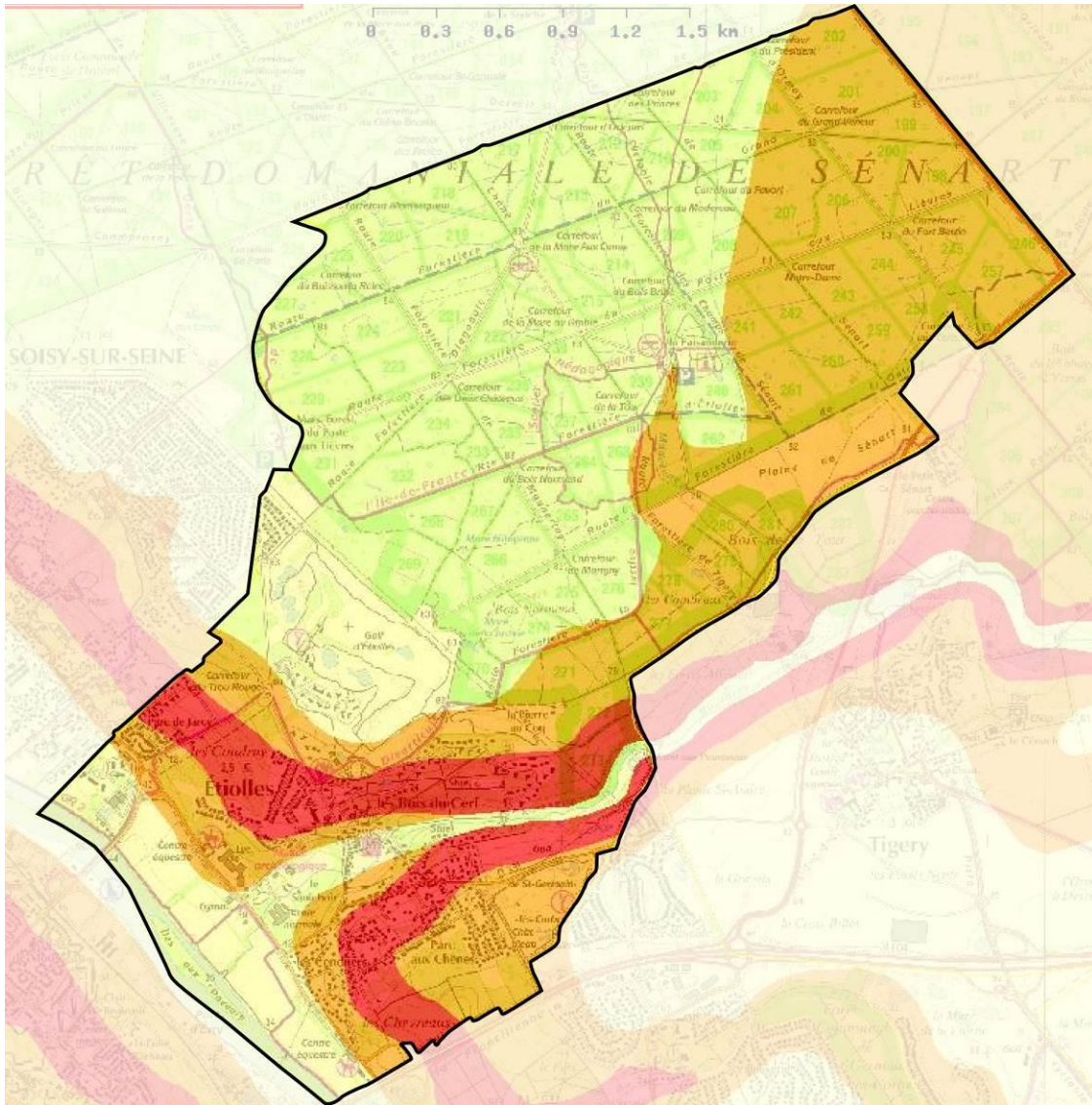
~~Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.~~

~~**III – Modalités de réalisation**~~

~~En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,~~

- ~~— soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération~~
- ~~— soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

**ANNEXE 23 - CARTE DE L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**



Source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

**ANNEXE 3-4 - LISTE DES PLANTES ENDEMIQUES**

<b>Arbres</b>		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Érable sycomore	Tous sols
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	neutres et riches
<i>Acer platanoides</i>	Érable plane	Tous sols
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	humides
<i>Betula alba</i>	Bouleau pubescent	frais à humides, plutôt acides
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	acides, plutôt secs
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	neutres
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	pauvres, sableux, acides à neutres acides ou calcaires, frais bien drainés
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	frais à humides, terrains rudéralisés
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Tous types
<i>Populus tremula</i>	Tremble	frais
<i>Prunus avium</i>	Merisier	neutres
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Sols humides
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	calcaires
<i>Quercus humilis</i>	Chêne pubescent	calcaires
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	plutôt acides et secs
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	riches et frais
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	acides
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	calcaires
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	riches
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	secs et plutôt calcaires
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	riches, neutres ou peu calcaires
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles	riches et frais
<i>Ulmus glabra</i>	Orme de montagne	frais
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	riches et frais

<b>Arbrisseaux</b>		
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis	Tous sols
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne	Tous sols
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	calcaires
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	calcaires
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	calcaires et riches
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Humus doux
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine à deux styles	neutres à acides
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style	Tous types
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	modérément acides

<i>Eunonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	riches en azote, neutres à calcaires
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	humides, acides ou calcaires
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	acides et assez frais
<i>Juniperus communi</i>	Genévrier commun	calcaires
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	acides et assez secs
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	calcaires ou sablo-calcaires
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Tous types
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	calcaires
<i>Ribes nigrum</i>	Cassissier	humides
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rougeriches	riches, frais à humides
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier épineux	plutôt riches et frais
<i>Salix acuminata</i>	Saule roux	humides
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	humides
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	humides
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Tous types
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	humides
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	humides
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	humides
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	humides
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	humides
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	riches
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	acides
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	non acides
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	frais à humides

<b>Sous arbrisseaux</b>		
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune	acides
<i>Daphne laureola</i>	Daphné lauréole	calcaires ou limoneux profonds
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	très acides
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	calcaires ou sablo-calcaires
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	riches et frais
<i>Rosa canina</i>	Eglantier riches	neutres à calcaires
<i>Rosa micrantha</i>	Rosier à petites fleurs	calcaires ou sablo-calcaires
<i>Rosa rubiginosa</i>	Rosier rouillé	calcaires et secs
<i>Rosa tomentosa</i>	Rosier tomenteux	calcaires
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit-houx	assez riches, de préférence meubles
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	humides et acides

Plantes herbacées		
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	Tous sols
<i>Aconitum napellus</i>	Aconit	Sols humides
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine eupatoire	Calcaires
<i>Agrostemma githago</i>	Nielle des blés	Tous sols
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostis stolonifère	Frais
<i>Anagalis arvensis</i>	Mouron rouge	Argileux
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique des bois	Sols humides
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Ancolie	Tous sols
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental élevé	Tous types
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette vivace	Tous types
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Brachypode penné	Calcaires
<i>Bromus horeaceus</i>	Brome mou	Tous types
<i>Bromus sterilis</i>	Brome stérile	Tous types
<i>Campanula rapunculus</i>	Campanule raiponce	Sols secs
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Humides
<i>Centaurea cyanus</i>	Bleuet	Sols sablo-limoneux
<i>Centaurea jacea</i>	Centaurée jacée	Frais
<i>Centaurea scabiosa</i>	Centaurée scabieuse	Calcaires
<i>Centaurea thuillieri</i>	Centaurée des prés	Tous types
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée sauvage	Calcaires
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	Tous types
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	Meubles
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre	Acides
<i>Dipsacum fullonum</i>	Cardère sauvage	Riches, frais
<i>Echium vulgare</i>	Vipérine commune	Calcaires
<i>Epilobium angustifolium</i>	Épilobe en épi	Humides, siliceux
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	Sols humides
<i>Fumaria officinalis</i>	Fumeterre officinal	Tous types
<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	Jacinthe des bois	Neutres
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	Tous types
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des champs	Tous sols
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Grande marguerite	Tous types
<i>Leucojum vernum</i>	Nivéole de printemps	Tous sols
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	Tous sols
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	Secs
<i>Malva sylvestris</i>	Mauve sylvestre	Tous types
<i>Muscari comosum</i>	Muscari à toupet	Calcaires
<i>Papaver rhoeas</i>	Grand coquelicot	Tous types
<i>Poa annua</i>	Pâturin annuel	Tous types
<i>Poa pratensis</i>	Pâturin des prés	Tous types
<i>Poa trivialis</i>	Pâturin commun	Frais
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	Tous types

<i>Primula veris</i>	Primevère	Sols secs
<i>Prunella vulgaris</i>	Brunelle commune	Tous types
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	Sols humides
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	Frais
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue	Sol humide
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés	Calcaires
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire officinale	Tous sols
<i>Securigera varia</i>	Coronille bigarrée	Calcaires
<i>Senecio jacobea</i>	Seneçon jacobé	Tous types
<i>Silene alba</i>	Compagnon blanc	Calcaires
<i>Silene flos-cuculi</i>	Lychnis fleursde coucou	Humides
<i>Symphitum officinale</i>	Consoude	Sols humifères
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifides prés	Calcaires
<i>Trifolium arvense</i>	Trèfle pied de lièvre	Sableux
<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle champêtre	Tous types
<i>Trifolium dubium</i>	Trèfle douteux	Tous types
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	Tous types
<i>Verbascum thapsus</i>	Molène bouillon-blanc	Tous types
<i>Verbena officinalis</i>	Verveine officinale	Normaux à secs
<i>Vicia cracca</i>	Vesce à grappes	Tous types
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	Riches

#### Plantes herbacées d'ombre

<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant	Sols humides et humifères
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	Sols humides et humifères
<i>Anemone nemorosa</i>	anémone des bois	Sols humifères
<i>Galanthus nivalis</i>	Perce neige	Sols humifères
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Sceau de Salomon	Sols humides et humifères
<i>Ranunculus ficaria</i>	Ficaire printanière	Riches et frais
<i>Viola odorata</i>	Violette odorante	Tous sols





#### Couvre-sols





<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant	Sols humifères
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Tous sols

#### Grimpantes

<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	Tous sols
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	Tous sols
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	Tous sols

**ANNEXE 4 - LISTE DES ARBRES REMARQUABLES**

N°	Adresses	Essences	Photographie
1	Place de l'Église	Tilleul	
2	Rue de Thouars	Cerisier du Japon	
3	Aire du restaurant scolaire rue du Vieux Chemin de Paris	11 Marronniers	
4	Aire du restaurant scolaire rue du Vieux Chemin de Paris	2 Ormes	

<p><b>5</b></p>	<p>Aire du restaurant scolaire rue du Vieux Chemin de Paris</p>	<p>Platane</p>	
<p><b>6</b></p>	<p>Groupe scolaire Hélène André rue du Vieux Chemin de Paris</p>	<p>Tilleul</p>	
<p><b>7</b></p>	<p>Groupe scolaire Hélène André rue du Vieux Chemin de Paris</p>	<p>Pin Maritime</p>	
<p><b>8</b></p>	<p>Groupe scolaire Hélène André rue du Vieux Chemin de Paris</p>	<p>Chêne pédonculé</p>	

<p><b>9</b></p>	<p>Rue de Corbeil</p>	<p>Amandier</p>	
<p><b>10</b></p>	<p>Rue de Corbeil</p>	<p>Chêne</p>	
<p><b>11</b></p>	<p>Groupe scolaire Hélène André rue du Vieux Chemin de Paris</p>	<p>Prunus</p>	
<p><b>12</b></p>	<p>Chemin de l'Hermitage</p>	<p>Cépée d'acacias et 2 chênes</p>	
<p><b>13</b></p>	<p>1 route de Jarcy</p>	<p>Groupuscule d'arbres</p>	

## ANNEXE 5 - LISTE DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

### 1 - Le Prieuré Saint-Benoît

Ancien ensemble monastique d'une grande valeur historique, le Prieuré Saint-Benoît constitue un témoin précieux de l'histoire religieuse et rurale du territoire. Son architecture typique, ses dépendances encore en place et son intégration dans le paysage en font un élément structurant du patrimoine communal. Il est recommandé de préserver l'intégrité des bâtiments, ainsi que les percées visuelles depuis et vers le site



### 2 - Le Prieuré Saint-Benoît

Situé dans l'environnement direct du Prieuré Saint-Benoît, ce plan d'eau participe pleinement à la qualité paysagère du site. Il constitue un espace de respiration au sein du tissu bâti et offre des vues remarquables sur le prieuré et son environnement naturel



### 3 - Le pigeonnier des Bois du Cerf

Implanté au sein de la résidence des Bois du Cerf, ce pigeonnier représente un témoin du patrimoine rural traditionnel. De forme circulaire, en maçonnerie ancienne, il participe à l'identité historique du quartier. Bien que situé dans une propriété résidentielle, sa conservation est encouragée, ainsi qu'une éventuelle mise en valeur par des mesures architecturales ou informatives.



### 4 - Le Prieuré Saint-Benoît

Édifié au XVII<sup>e</sup> siècle, ce calvaire se dresse à l'entrée du cœur de village. Véritable repère spirituel et patrimonial, il marque symboliquement l'accès au bourg ancien. Il est proposé de le protéger en tant qu'élément ponctuel emblématique du paysage villageois. Son environnement immédiat devra être respecté et valorisé



### 5 - Le château du lycée hôtelier

Occupant aujourd'hui le site du lycée hôtelier, ce château du XIXe siècle s'intègre dans un vaste parc arboré. Il constitue un témoignage de l'architecture résidentielle de prestige de l'époque, avec une mise en scène paysagère typique. Sa valeur tient autant à son architecture qu'à l'ensemble qu'il forme avec ses abords. La protection porte sur la conservation des volumes, des façades, et du parc.



### 6 - La faisanderie

Ancien pavillon de chasse datant du XVIIIe siècle, la Faisanderie de Sénart est aujourd'hui un centre pédagogique forestier. La protection porte sur le bâtiment ainsi que la sculpture

