



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT ECRIT

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°2019/54 du 18/04/2019	Vu pour être annexé à l'arrêté n°190/2019 du 26/08/2019	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du 06/02/2020

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	5
1. Champ d'application territorial du plan	6
2. Division du territoire en zones	6
3. Rappels de l'application des règles du règlement	7
4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	7
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	7
6. Destinations	8
7. Définitions	11
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	17
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
ZONE UA	23
ZONE UB	36
ZONE UC	51
ZONE UD	62
ZONE UG	72
ZONE UI	81
ZONE UL	92
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	103
ZONE 1AU	104
ZONE 1AU_i	115
ZONE 2AU	125
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	129
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	138

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bondoufle.

2. Division du territoire en zones

Le territoire de Bondoufle est divisé en :

Zones urbaines :

Zone UA : zone correspondant au centre ancien de la commune de Bondoufle.

Zone UB : zone correspondant à une zone d'habitat individuel discontinu.

- Secteur UBa
- Secteur UBb
- Secteur UBc

Zone UC : zone correspondant à de l'habitat collectif.

Zone UD : zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif.

Zone UG : zone d'habitat collectif et de maisons individuelles.

- Secteur UGa

Zone UI : zone correspondant à une zone d'activités économiques.

- Secteur UIa
- Secteur UIb
- Secteur UIc

Zone UL : zone correspondant d'une part, aux espaces situés au nord de la commune (Parc de stationnement du Bois de Saint Eutrope, stade Robert Bobin) à une partie du Golf, ainsi qu'une zone dédiée au terrain familial locatif.

- Secteur ULa

Zone à urbaniser :

Zone 1AU : zone à urbaniser destinée au développement d'un tissu urbain diversifié.

- Secteur 1AUa
- Secteur 1AUb
- Secteur 1AUC

Zone 1AUi : zone à urbaniser non équipée réservée aux activités économiques et à l'accueil d'équipements publics.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU.

Zone naturelle :

Zone N : Zone composée de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisir ou de détente à protéger.

- Secteur Na
- Secteur Nb

Zone agricole :

Zone A : zone constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.

3. Rappels de l'application des règles du règlement (selon le décret 2015-1783)

les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent par principe à l'unité foncière qui est considérée comme « l'unité de base » d'application des règles du règlement du PLU : il s'agit des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

Éléments de patrimoine bâti à protéger

Leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction

Linéaire de patrimoine bâti à protéger

La démolition des façades et des murs en pierre est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés dans le respect du caractère architectural de la construction.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences ou d'espèces issues de la palette végétale locale sera recommandée dans le cadre de projet de plantation pour l'ensemble des zones.

Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article 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. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

Corridor écologique des abords du canal/aqueduc au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'intégrité du corridor écologique des abords du canal / aqueduc doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne sont autorisés dans toutes les zones sous réserve de démontrer d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

6. Destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par le PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les

équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

7. Définitions

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

ALIGNEMENT

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

ANNEXES

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

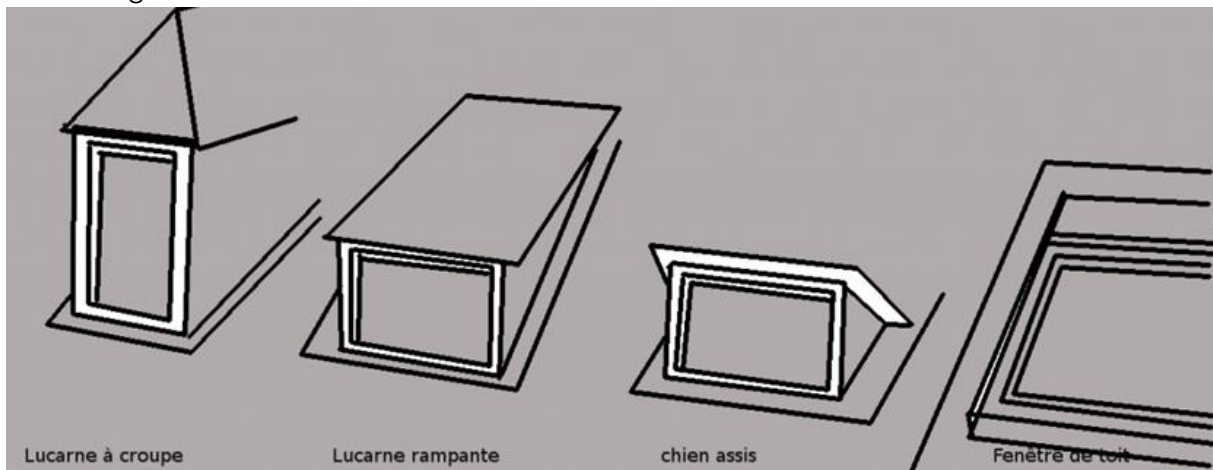
Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

CONSTRUCTION DISTINCTE

Une construction est dite distincte lorsqu'elle est physiquement séparée de la construction principale, laquelle accueille la destination principale de la construction.

CHIEN-ASSIS

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

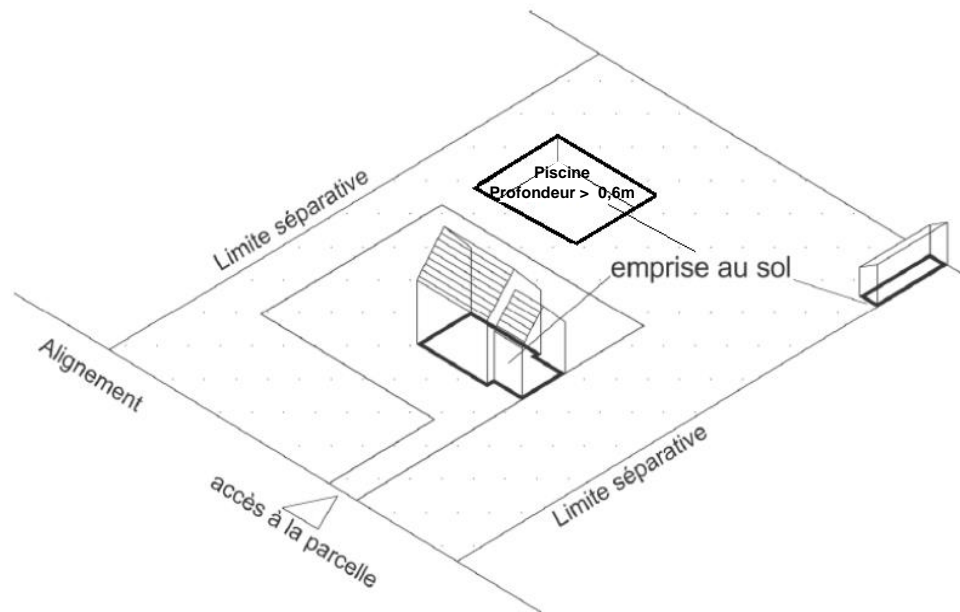


EMPLACEMENT RESERVE :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels.



Sont également exclus les dalles, terrasses non couvertes, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, rampes d'accès, dans la mesure où leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 et L151-23 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. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Ces espaces sont matérialisés sur le document graphique.

ESPACE BOISE CLASSE :

Protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

FACADE :

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur pignon constitue une façade.

HAUTEUR :

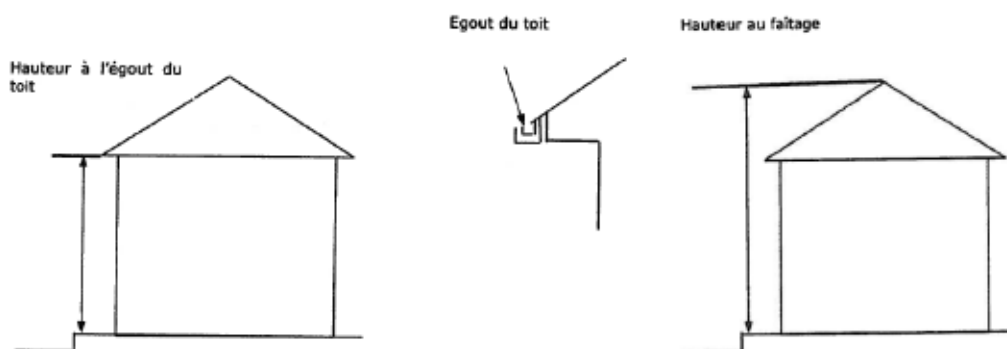
La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'ensemble des points hauts de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

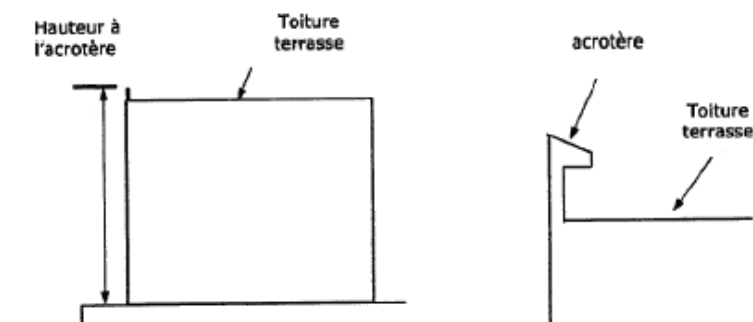
Les hauteurs se calculent de la manière suivante :

En cas de toiture à pente :

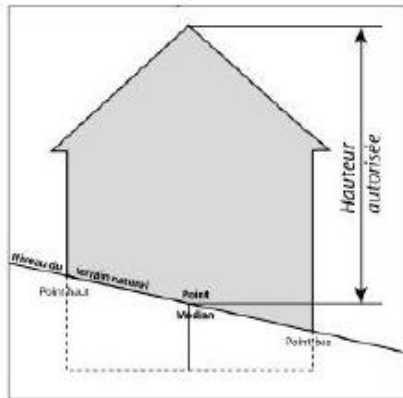
- Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.
- Hauteur à l'égout : hauteur mesurée à la gouttière, par rapport au terrain naturel.



- Hauteur à l'acrotère : hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère), par rapport au terrain naturel.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le plus haut de la construction et est mesurée façade par façade.



LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

NOTION D'OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES :

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

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures de salle de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

PLEINE TERRE :

Un espace de pleine terre est un en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs, n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

Type d'espaces verts	Epaisseur de terre	Coefficient
Pleine terre	> 4.00 m	1
Sur dalle	> 1.50 m	0.90
Sur dalle	>1.00 m	0.80
Sur dalle	> 0.50 m	0.50
Toitures terrasses végétalisées	> 0.50 m	0.70
Toitures terrasses végétalisées	> 0.10 m	0.30
Murs végétalisés	-	0.20

PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

RECU :L

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

TERRAIN NATUREL :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations 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.

SURFACE DE PLANCHER :

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

VOIE DE DESSERTE ET RUE :

La voie de desserte (publique ou privée) ou rue, s'entendent comme l'espace ouvert à la circulation publique des personnes et des automobiles, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles desservent plusieurs propriétés.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont instruites au regard du 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

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

Les règles relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont développées au sein de chaque zone.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont développées au sein de chaque zone.

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'assurer l'intimité du voisinage ainsi qu'un espace de circulation nécessaire, l'implantation à l'alignement en limites séparatives ne s'applique pas pour les piscines.

Article 6 : Stationnement

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

En tenant compte des spécificités locales, des emplacements dédiés au vélo pourront être réalisés. Au moins deux tiers de la surface réservée au stationnement sera accessible de plain-pied. En cas d'impossibilité, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment. Son positionnement par rapport à l'ensemble bâti sera choisi de manière à limiter le nombre de portes à franchir (3 au maximum conseillé).

Les places de stationnement réservées aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment. Elles doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle). Si le garage est situé à l'extérieur du bâtiment qu'il dessert, il est recommandé de le placer à moins de 50m d'une entrée piétonne, de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes qui se rendent dans ce bâtiment.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Rappel du Code de la construction et de l'habitation

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

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison

spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

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

Dans le cas de construction regroupant au moins deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité devra être assurée pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, avec un minimum d'une place par opération, 10% au minimum des places réalisées seront équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Accès

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. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

7.2. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'ils supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour. Cette disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

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

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics gérés par la Communauté d'Agglomération et en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, elles doivent, en ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

8-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution.

8-2. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

8-2.1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). S'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Selon le règlement d'assainissement en vigueur, le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est autorisé que par dérogation, s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe et dans la limite de 1 L / s / ha imperméabilisé. La pluie de référence est la pluie décennale.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et 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.

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

8-2.2. Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuations conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

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

8-2.3. Electricité, téléphone, télécommunications

Sauf impossibilité technique, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

8-2.4. Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec le règlement communautaire pour les déchets en vigueur, notamment en ce qui concerne le tri sélectif et les points d'apport volontaire (PAV).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Bondoufle. Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.



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

Article UA1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure 200 m ²
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	

Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m ²
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, **sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA1-1.2 ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article à l'article UA1-1.2. ;
- L'ouverture et l'extension de carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, **sont autorisées** sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...) ;
- Les dépôts d'hydrocarbures et postes distributeurs d'essence qui y sont liés à condition de satisfaire aux règlements en vigueur à la date de leur mise en service ;
- L'aménagement de bâtiments existants à usage de bureaux, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Article UA2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1 Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que l'artisanat, les commerces et activités de services.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires identifiés dans le document graphique.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UA3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

UA.3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

UA.3.1.2. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3.2 Hauteur des constructions

UA.3.2.1. Dispositions générales :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 12 mètres maximum au faîtage,
- 11 mètres à l'acrotère,
- 10 mètres à l'égout du toit.

UA.3.2.2.. Dispositions particulières :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant) ;
- les ouvrages d'infrastructure.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA.3.3.1. Dispositions générales :

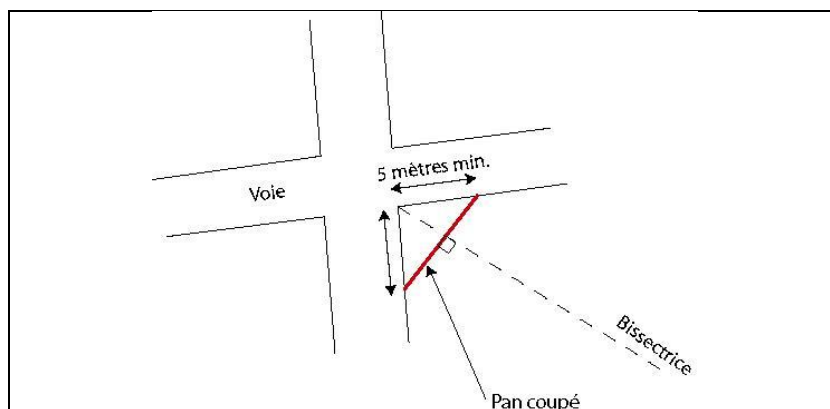
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée ;
- soit en retrait, le recul autorisé ne pourra excéder 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions de l'article UA5 ci-après.

UA.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- à une distance $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies dans le lexique ;
- à une distance $L=H/4$ avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

Par rapport au fond de parcelle, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres et de moins de 8 m² d'emprise au sol).

UA.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance de 4 mètres minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UA4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

UA.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Les clôtures sur voies de desserte doivent être constituées soit par :

- des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ;
- soit par un muret, d'une hauteur maximum de 80 centimètres, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage.

L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il sera recouvert d'enduit dont l'aspect ou la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes ou en pierre de meulières.

Pour les clôtures des limites séparatives et de fond de parcelle, celles-ci devront être d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées soit par :

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales ;
- un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage ;
- une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures devront, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

UA.4.1.2. Pour les extensions de bâtiments existants :

Volumes et terrassement

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la construction principale.

Les façades

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Pour les extensions, les toitures à faibles pentes seront autorisées. Il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Le faîtage le plus long pourra être orienté de manière à s'intégrer harmonieusement et dans la continuité du faîtage de la construction principale existante.

UA.4.1.3. Pour les annexes :

Les façades

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Les constructions annexes accolées à la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les constructions annexes isolées de la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres devront être couvertes par une toiture à double pente.

Le faîtage le plus long pourra être orienté de manière à s'intégrer harmonieusement et dans la continuité du faîtage de la construction principale existante.

Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

UA.4.1.4. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : de type pierres, brique de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures :

Dans le cas de nouvelles constructions, les toitures doivent être traitées en harmonie avec le reste de la construction et du quartier.

Les édicules et ouvrages techniques doivent être dans la mesure du possible intégrés dans le volume de la construction. En cas de toiture terrasse, les édicules doivent être dissimulés dans un système esthétique.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toits terrasses sont autorisés.

Le faîtage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers du linéaire de la toiture.

Les chiens-assis sont interdits.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie et ardoise).

Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux d'aspect brillant (bardages métalliques, bacs aciers, enduit de type vernissé....) sont interdits.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

UA.4.1.5. Pour les activités :

Volumes et terrassement

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux d'aspect réfléchissant, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UA5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 65% minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m².

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

La marge de reculement prévue à l'article UA6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune.

Article UA6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement. En cas d'extension ou d'annexe, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée ; En cas de changement de destination, des places de stationnement seront exigées en fonction de la nouvelle destination ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

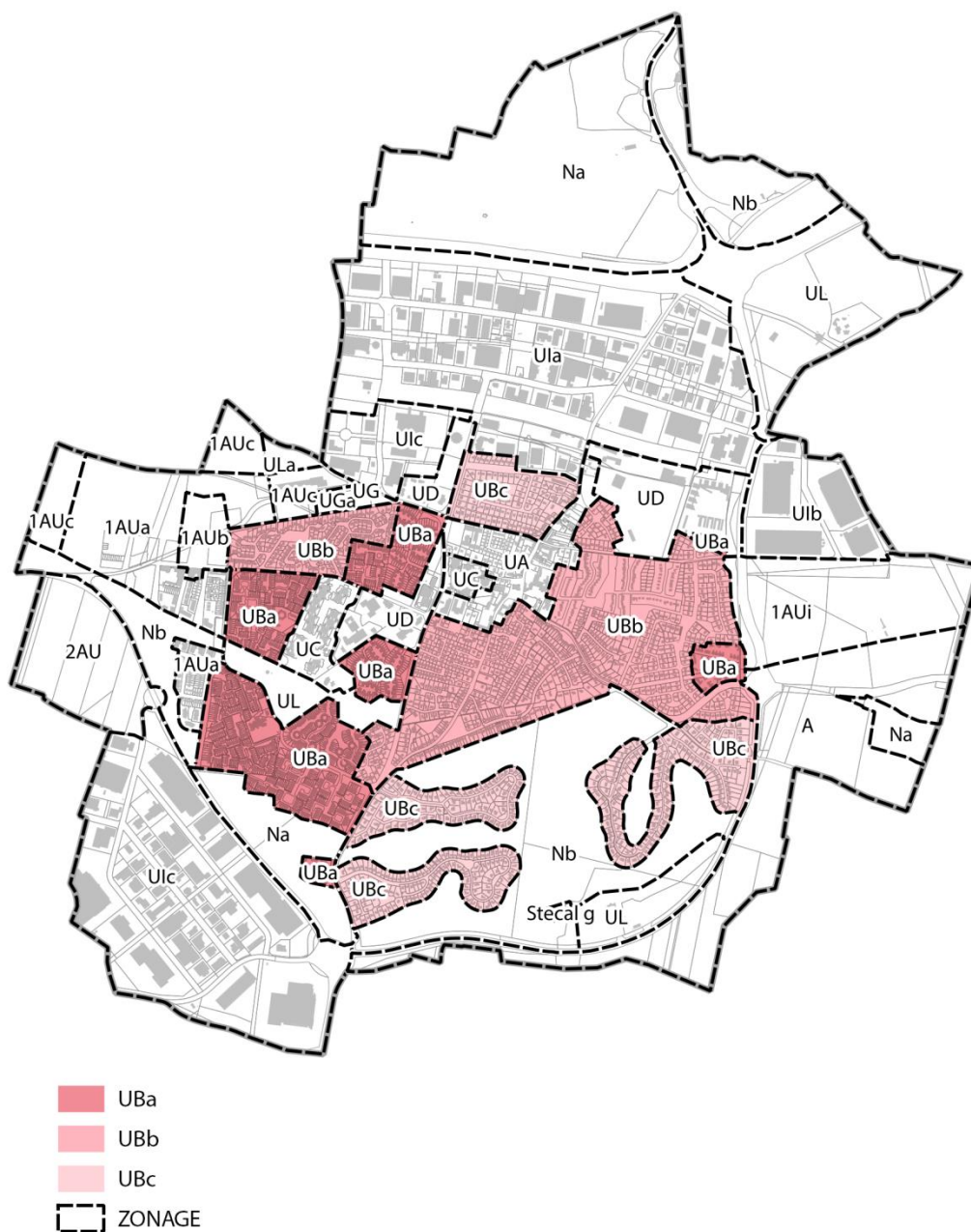
Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UA8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat individuel discontinu.
Elle contient 3 secteurs : UBa, UBb, UBc.



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

Article UB1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		<u>Activités commerciales</u> à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m ² ; <u>Activités artisanales</u> à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m ² ;
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X	X	Uniquement dans le secteur UBc
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		

Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m ²
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- L'ouverture et l'extension de carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente, ...) ;
- L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Article UB2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En secteur UBc :

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que l'artisanat, les commerces et activités de services.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires identifiés dans le document graphique.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

En secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

En secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

En secteur UBc :

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

3.2. Hauteur des constructions

UB.3.2.1. Dispositions générales :

En secteurs UBa :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 9 mètres maximum au faîtage,
- 8 mètres maximum à l'acrotère,
- 7 mètres maximum à l'égout du toit.

En secteurs UBb et UBc :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser 7 mètres maximum au faîtage, 6 mètres maximum à l'acrotère et 5 mètres à l'égout du toit.

UB.3.2.2. Dispositions particulières :

Les constructions le long des linéaires de hauteurs spécifiques pourront atteindre 9 mètres maximum au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant) ;
- les ouvrages d'infrastructure.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB.3.3.1. Dispositions générales :

En secteurs UBa :

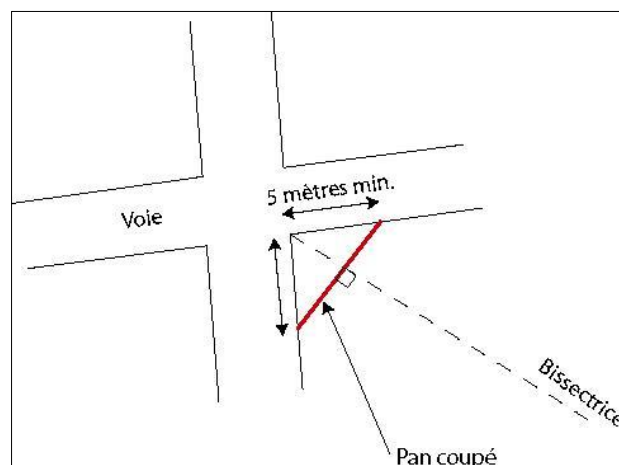
Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée.

En secteurs UBd et UBc :

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

UB.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- à une distance $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies dans le lexique ;
- à une distance $L=H/4$ avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

Par rapport au fond de parcelle, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres et de moins de 8 m² d'emprise au sol).

UB.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance sera au moins égale $L=H/2$ avec un minimum de :

- 6 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies dans le lexique ;
- 4 mètres dans le cas contraire.

Article UB4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

UB.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures devront, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

Les clôtures sur rues et sur voies de desserte doivent être constituées soit par :

- des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ; Il sera recouvert d'enduit dont l'aspect ou la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes ou en pierre de meulières.
- soit par un muret, d'une hauteur maximum de 80 centimètres, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage.

La hauteur de la clôture sera de 1,80 mètre maximum.

Pour les zones UBa :

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales ;
- Un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage ;
- Une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Pour les zones UBb et UBc :

Pour les clôtures sur rue et sur voies de desserte, celles-ci devront être constituées soit par :

- Un mur d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un grillage simple de couleur verte, de lisses ou d'un barreaudage ;
- Une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales ;
- un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

UB.4.1.2. Pour les extensions de bâtiments existants :

Volumes et terrassement

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la construction principale.

Les façades

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Pour les extensions, les toitures à faibles pentes seront autorisées. Il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

Le faitage le plus long pourra être orienté de manière à s'intégrer harmonieusement et dans la continuité du faitage de la construction principale existante.

UB.4.1.3. Pour les annexes :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Les constructions annexes accolées à la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les constructions annexes isolées de la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres devront être couvertes par une toiture à double pente.

Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale. Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

UB.4.1.4. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures :

Dans l'ensemble de la zone :

Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants (bardages métalliques, bacs aciers, enduit de type vernissé....) sont interdits.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les toits terrasses et contemporains sont autorisés.

Les chiens assis sont interdits.

En secteur UBa :

Les toitures des constructions seront composées d'une double pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures à la Mansart sont autorisées ainsi que les toits terrasses et contemporains.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarne ou par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne devra pas dépasser la moitié du linéaire de la toiture.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (shingle, tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite) ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

En secteur UBb et UBc :

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toits terrasses sont autorisés.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarne ou par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne devra pas dépasser la moitié du linéaire de la toiture.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite) ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

UA.4.1.5. Pour les activités :

Volumes et terrassement

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement des bâtiments existants à usage commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UB5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités commerciales, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

Les opérations groupées de lotissement à usage d'habitat doivent comporter un espace vert de pleine terre commun d'au moins 15% de la surface du lotissement, dont les 3/4 d'un seul tenant, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 25 m².

La marge de reculement prévue à l'article UB3 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

En secteur UBa :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m².

En secteur UBb :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 40 % minimum avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m².

En secteur UBc :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 30 % minimum avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m².

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement, auquel on ajoute 10% de place visiteur ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

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

Article UC1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		à condition que lesdites activités soient implantées en rez-de-chaussée d'immeuble avec un minimum de 3 mètres de hauteur sous plafond ;
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		

Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau			à condition que lesdites activités soient implantées en rez-de-chaussée d'immeuble avec un minimum de 3 mètres de hauteur sous plafond ;
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- L'aménagement de locaux à usage de bureau ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment, du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Article UC2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UC3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

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

3.2. Hauteur des constructions

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser :

- 16 mètres maximum au faîtage
- 15 mètres à l'acrotère
- 14 mètres à l'égout

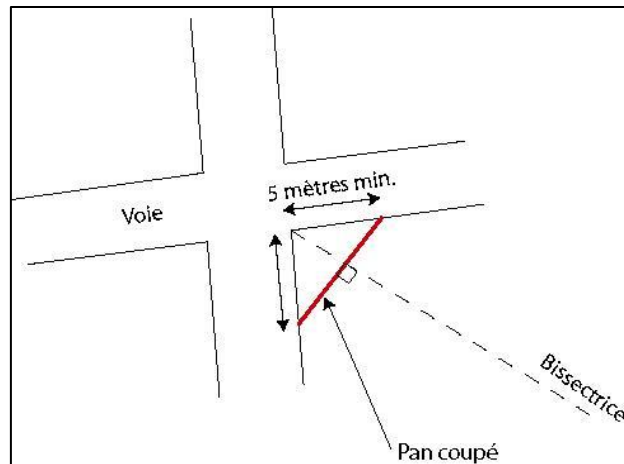
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée jamais inférieure à 10 mètres.

UC.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit doivent s'implanter :

- soit l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales et de fond de parcelle jamais inférieure à 10 mètres.

UC.3.4.2. Cas particuliers :

Les constructions annexes d'une hauteur maximum de 2,5 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UC.3.5.1. Dispositions générales :

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 10 mètres minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UC.3.5.2. Cas particuliers :

Ce recul de 10 mètres entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété ne s'applique pas aux annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit.

Article UC4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

UC.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Pour les clôtures sur voies de desserte, celles-ci devront être constituées par un mur d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté de lisses peintes, d'un barreaudage simple ou de matériaux teintés dans la masse,

Dans le cas d'une clôture existante et en cas d'aménagement, cette dernière devra être refaite en respectant les dispositions précédemment citées.

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales ;
- un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage ;
- une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Les clôtures devront, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

La hauteur de la clôture sera de 1,80 mètre maximum.

Sauf impossibilité technique, les murs pleins sont interdits en clôture sur rue.

UC.4.1.2. Pour les annexes :

Volumes et terrassement

Les annexes devront être jointives ou reliées au bâtiment par un mur ou une clôture végétale. Si pour des contraintes techniques les annexes sont séparées, elles doivent être implantées à l'alignement des bâtiments.

Les façades

Les annexes devront être traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

UC.4.1.3. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : de type pierres, briques de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures :

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite) ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Est interdite pour les toitures, l'utilisation de matériaux de type tôle ondulée, plaques d'amiante, plastique, fausses tuiles type shingle ou similaire.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

UC.4.1.4. Pour les activités :

Volumes et terrassement

Il est rappelé, comme défini ci-dessus à l'article UC1, que les constructions à usage d'activités ne pourront s'inscrire que dans le volume des rez-de-chaussée des bâtiments existants ou futurs.

Les activités en rez-de-Chaussée devront avoir une hauteur minimum de 3 mètres sous plafond.

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'aménagement des bâtiments existants à usage commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les façades des locaux commerciaux et d'activités doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée, avec une hauteur minimum de 3 mètres. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UC5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m².

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les opérations d'habitat devront comporter un espace planté de qualité qui devra respecter les plantations existantes dans l'environnement immédiat. Les plantations existantes de qualité seront conservées et protégées.

La marge de reculement prévue à l'article UC3 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune.

Article UC6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement, auquel on ajoute 10% de place visiteurs ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

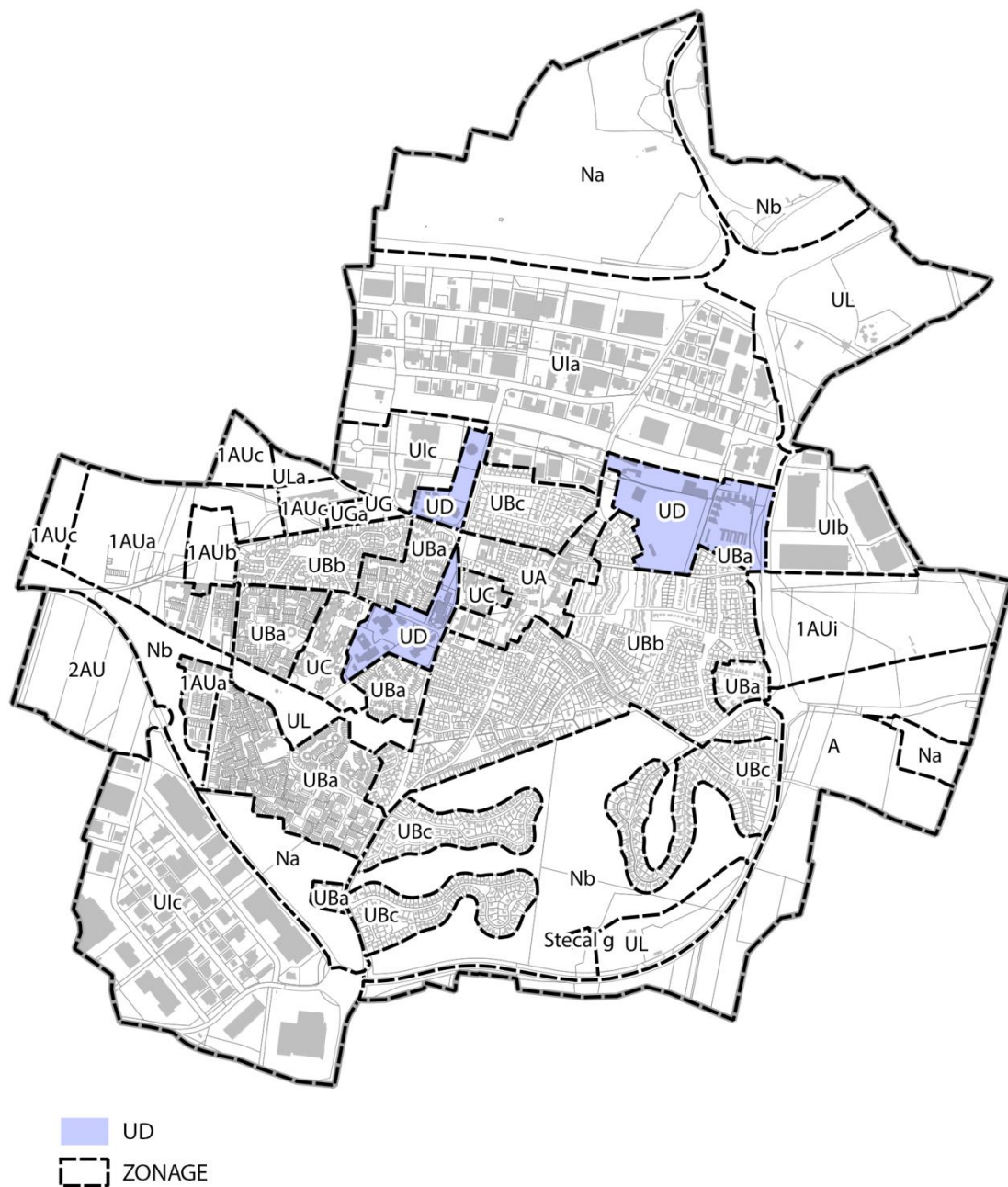
Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif.



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

Article UD1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Hébergement	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Salles d'art et de spectacles	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone

Equipements sportifs	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Autres équipements recevant du public	X		à condition d'être indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'équipements à condition d'être liées à l'intérêt collectif ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des équipements ou constructions d'accompagnement autorisés dans la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente, ...).

Article UD2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver », repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que les commerces et activités de services.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- les accès et dessertes ;
- les locaux de stationnement des vélos ;
- les locaux destinés au stockage des ordures ménagères ;
- les circulations intérieures et extérieures des bâtiments.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les secteurs identifiés dans le document graphique.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UD3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

3.2. Hauteur des constructions

Les constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (hors dépassement technique tel que les cheminée, pylône ...) ne peuvent dépasser :

- 15 mètres au faitage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètre à l'égout

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

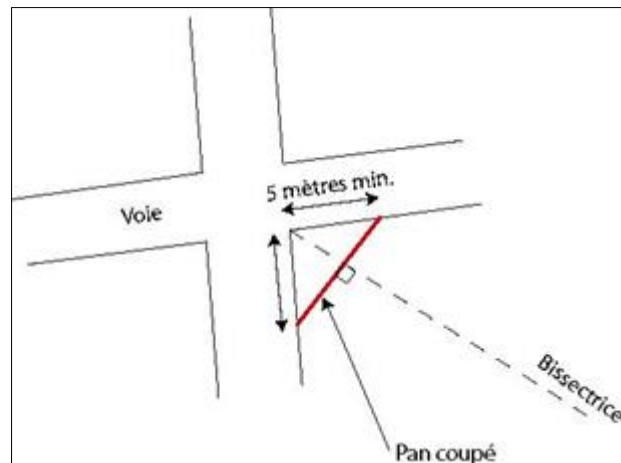
UD.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ;
- ou en retrait minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

UD.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UD.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative ;
- ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

UD.3.4.2. Cas particuliers :

Les constructions annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 5 mètres doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UD4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Principes généraux

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant.

Les façades des locaux commerciaux et d'activités doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les toitures

Les toits terrasses sont autorisés.

L'emploi en couverture de matériaux ondulés ou similaires, de type bitumés et les bacs-acier sont interdits.

Clôtures

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Pour les clôtures sur voies de desserte, celles-ci devront être constituées soit par :

- Un muret de 0,80 mètre en partie pleine et un système à claire-voie ou à barreaudage ;
- Une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- Un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- Une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

En limite d'espace vert public, les parties pleines des clôtures seront limitées à 0,60 mètre de hauteur.

Les clôtures complexes et sans harmonie avec les façades sont interdites.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UD5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum avec un arbre de haute tige pour 80 m².

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les bâtiments volumineux, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

Article UD6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UD7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UD8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

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

Article UG1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

Article UG2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UG3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale de la parcelle.

En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

3.2. Hauteur des constructions

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser :

- 13,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- 12,50 mètre à l'égout

En secteur UGa, les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser :

- 7,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- 6,50 à l'égout

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée ;
- soit à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée au moins égale à 2 mètres (les débords de toiture étant admis dans ce retrait de 2 mètres).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UG.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

UG.3.4.2. Cas particuliers :

Les locaux techniques et les annexes doivent être implantés :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance de l'alignement actuel ou futur des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 2,50 mètres doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UG4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristique architecturales énergétiques et environnementales

UG.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles devront être constituées :

- Soit par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales ;
- Soit par un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage.

En secteur UGa, elles pourront également être constituées d'une ganivelle en bois.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,8 mètres.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

UG.4.1.2. Pour les annexes :

Les façades

Les annexes devront être traitées en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

UG.4.1.3. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les toitures

Est interdite pour les toitures, l'utilisation de matériaux de type plaques d'amiante, plastique, fausses tuiles type shingle ou similaire.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UG5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 30 % minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m².

En secteur UG_a, les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 40 % minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m².

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

Article UG6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Dispositions générales :

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation (hors logements sociaux, 1 place par 60 m² de SDP ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

Dispositions particulières :

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, pour les logements sociaux, 1 place par logement.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UG7 : Desserte par les voies publiques ou privées

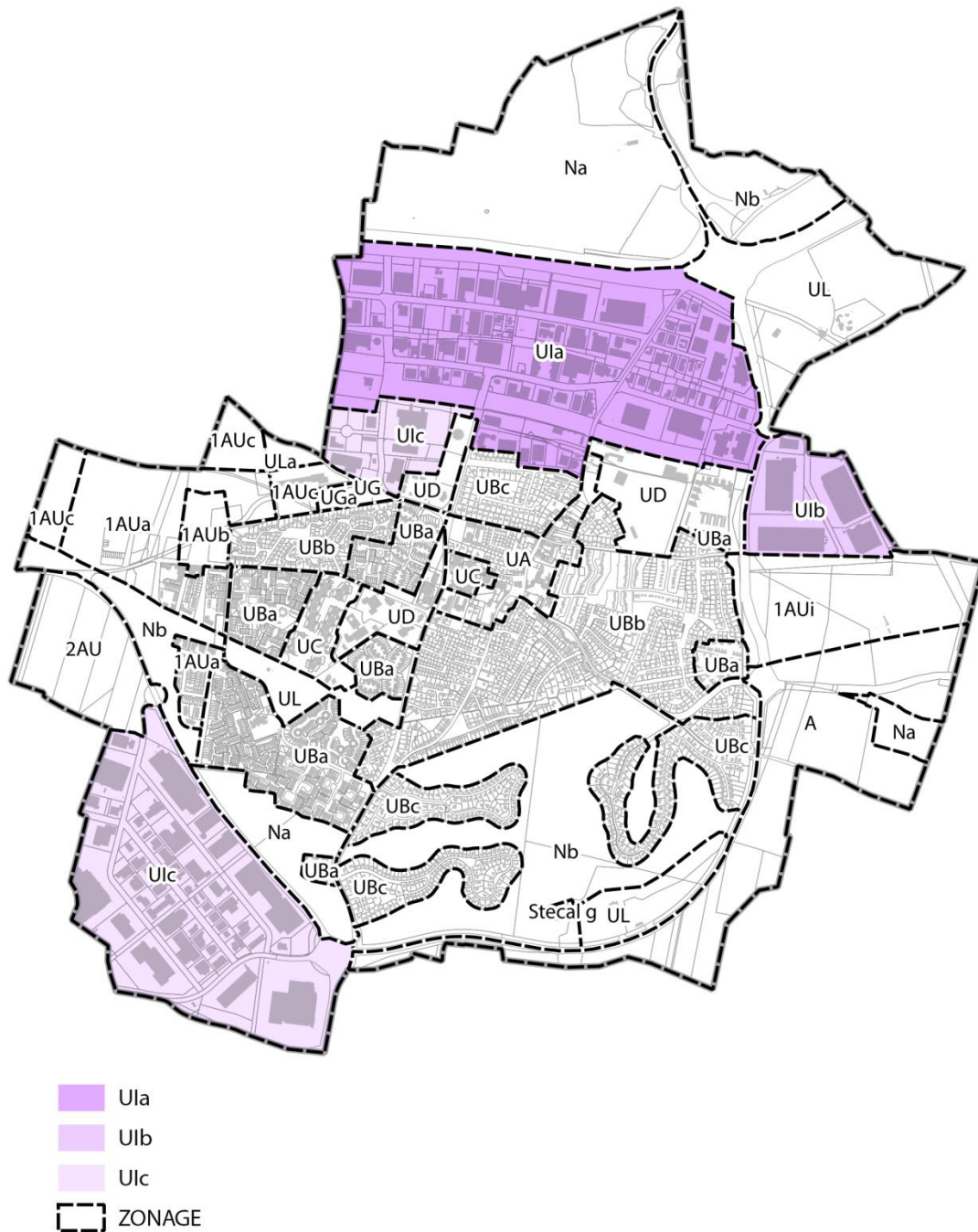
Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UG8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ZONE UI

La zone UI correspond à une zone d'activités économiques.



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

Article U11. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Hébergement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		<u>Activités de commerce</u> à condition de ne pas être supérieures à 300 m ² de surface de plancher.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords ;
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		

Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X		
Entrepôt	X		<u>Secteurs UIa et UIc :</u> à la condition que les modalités d'exercice de cette activité soient compatibles avec le caractère de l'unité foncière, avec les caractéristiques du réseau viaire (gabarit, voies, trafic) du secteur, avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-31 à 45 du Code de l'urbanisme ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2.1. 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur ;
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre, ne respectant pas les articles UI1 et UI2, dans la limite des surfaces de plancher détruites, sous réserve que la demande de permis de construire soit déposée sous trois ans à compter de la date du sinistre ;
- Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale à condition qu'ils soient masqués aux vues extérieures ;
- l'extension des constructions existantes à usage de loisirs et de santé.

Article UI2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UI3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

UI.3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

UI.3.1.2. Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'imposent pas aux équipements publics et aux travaux de réhabilitation, de rénovation, surélévation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol existante.

3.2. Hauteur des constructions

UI.3.2.1. Dispositions générales :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement techniques tels que les cheminées, antennes, pylônes,...) ne peuvent dépasser :

- 15 mètres au faitage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètres à l'égout.

UI.3.2.2. Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes présentant à la date d'application du présent règlement, une hauteur supérieure à celle fixée au présent, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UI.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

UI.3.3.2. Cas particuliers :

Les constructions d'équipements d'intérêt général et les installations nécessaires aux chantiers peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 31, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Le long de la RN 104, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, ainsi qu'en cas d'impossibilités techniques, pour les locaux techniques annexes. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UI.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives et de fond de parcelle les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes : la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur et ne peut être inférieure à 5 mètres.

UI.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UI.3.5.1. Dispositions générales :

Dans le secteur UIa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UIb et UIc :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre les bâtiments, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, soit au moins égale à la moitié de la hauteur et ne puisse être inférieure à 5 mètres.

UI.3.5.1. Cas particuliers :

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Article UI4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Principes généraux

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

L'unité d'architecture (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, étude de coloration) et du rythme de la construction tendra vers la simplicité des volumes, compatible avec l'unité et l'harmonie d'ensemble du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments à vocations différentes et situés sur une même parcelle.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades :

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les matériaux précaires (de type tôles ondulées par exemple) sont interdits.

La construction visera, grâce à des matériaux pérennes et à leur mise en œuvre, à l'intérêt et à la qualité architecturale durable projet.

Il sera préféré des matériaux nobles tels que la brique, le verre, le béton teinté dans la masse ou gravillonné, en éléments préfabriqués ou banchés.

La nature et les coloris des matériaux seront traités de façon homogène et en nombre limité.

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

Les toitures :

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses végétalisées seront favorisées.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

Les toitures en pente faible doivent être dissimulées des vues extérieures par un acrotère horizontal.

Clôtures :

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments.

Elles devront être établies de manière à ce qu'elles ne constituent aucune gêne pour la circulation publique, notamment par la diminution de la visibilité aux abords des carrefours et aux sorties des établissements.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2,20 mètres en limite du domaine public. Elles doivent être constituées soit de :

- grillage ajouré ;
- d'un mur bahut de 1,10 mètre maximum de hauteur en matériaux plein, le reste demeurant ajouré (haie vive, barreaudage, grillage, etc.) ;
- d'un mur plein.

Dispositions particulières :

L'extension et l'évolution des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du présent règlement et non conformes à ces dispositions devront tendre vers une amélioration de la qualité architecturale.

La publicité est admise dans la mesure où elle reste une information objective sur la production de l'établissement et qu'elle respecte la réglementation en vigueur applicable sur la commune.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article UI5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Espaces libres

Dans tous les secteurs :

Les surfaces libres de toutes constructions à l'exception des réserves pour extension doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 60 % minimum avec 1 arbre de haute tige pour 150 m².

Les espaces verts seront plantés d'arbustes dont 50% d'essences persistantes.

Les réserves pour extension seront engazonnées.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

5.2 Aires de stationnement

Dans les secteurs UIa et UIb

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le secteur UIc

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Pour ces trois secteurs les aires de stationnement seront de préférence dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.

Ces arbres pourront être implantés en bosquet.

Les espaces libres peuvent recevoir les plantations dues au titre du traitement paysager des aires de stationnement.

Les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des sujets dus. Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues.

Article UI6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

Ces dispositions pourront éventuellement être adaptées en fonction des caractéristiques du projet, notamment la nature de l'activité commerciale exercée.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de logements autorisés, 1 place par logement ;
- pour les constructions à usage de sports, loisirs, le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement en cohérence notamment avec l'effectif déclaré dans la notice de sécurité incendie ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UI7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes.

7.1 Accès

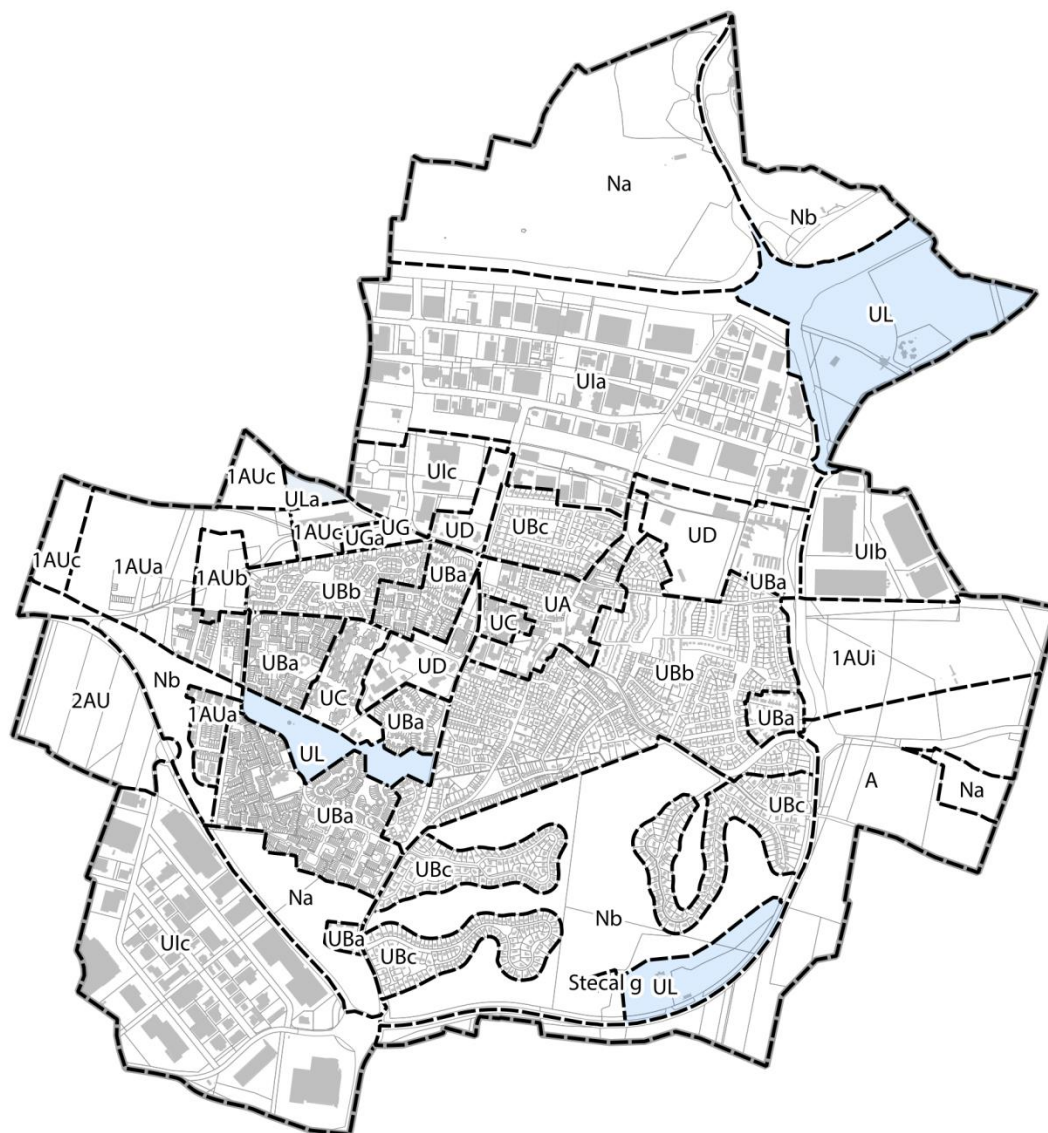
Les rayons intérieurs des accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées et sorties de véhicules poids lourds sans entraîner de détérioration des accotements de la voirie.

Article UI8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines

ZONE UL

La zone UL correspond d'une part, aux espaces situés au nord de la commune (Parc de stationnement du Bois de Saint Eutrope, stade Robert Bobin) une partie du Golf, ainsi qu'au terrain familial locatif (TFL) et à la coulée verte.



-  UL
-  ULa
-  ZONAGE

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

Article UL1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Hébergement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		<u>Activités d'artisanat</u> X	<u>Activités de commerce</u> à condition qu'elles soient liées à l'activité existante.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		sous réserve qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement et la destination de la zone
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdites

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions dans la bande de protection des lisières forestières de 50 mètres identifiée au plan de zonage ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols ne répondant pas aux conditions présentées dans l'article suivant ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées sauf celles visées à l'article suivant.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable,

de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;

- Le bâti existant avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme peut être réhabilité, rénové ou faire l'objet d'extensions, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ;
- Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations qui constituent un complément aux activités de sports ou loisirs (club house, restaurants...) ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise nonobstant les règles applicables à la zone jusqu'à obtenir une surface hors œuvre brute équivalente à celle détruite.

Article UL2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UL3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de la parcelle dans l'ensemble des secteurs.

3.2. Hauteur des constructions

UL.3.2.1. Dispositions générales :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 8 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère
- 6 mètres à l'égout

Les constructions à destination d'équipement sportif ne peuvent dépasser :

- 12 mètres au faitage
- 11 mètres à l'acrotère
- 10 mètres à l'égout

UL.3.2.2. Dispositions particulières :

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- Les constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages d'infrastructure ;
- les travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes présentant à la date d'application du présent règlement, une hauteur supérieure à celle fixée au présent à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la hauteur maximale existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UL.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;

- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de chaussée de la voirie.

UL.3.3.2. Cas particuliers :

Le long de la RD 31, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Le long de la RN 104, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques d'infrastructure ;
- l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être positionnées harmonieusement par rapport au bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, y compris les travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagements ultérieurs. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UL.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins des limites séparatives et de fond de parcelle.

Pour le secteur ULa, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou en limites séparatives
- soit en retrait de l'alignement et des limites séparatives

UL.3.4.2. Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement.

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UL.3.5.1. Dispositions générales :

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, entre deux constructions non contiguës, une distance de 4 mètres minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UL.3.5.2. Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement.

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Article UL4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

L'aménagement des bâtiments existants à usage d'activités liées à l'occupation du sol, pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres) doivent être employés de préférence à tout autre.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

A l'exception du secteur ULa, les couvertures en chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits sur l'ensemble de la zone.

Clôtures

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.
- par un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage.
- par une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

La hauteur de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

Les murs constitués de plaques entre poteaux sont interdits.

Sur le secteur ULa, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la

consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UL5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 10 % minimum.

Des plantations d'arbres de haute tige et/ou la création d'un écran de verdure pourront être demandées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les proportions des essences d'arbres plantés sur l'espace public seront composées à raison de 25 % de persistants et de 75 % de feuillus.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur ULa.

Article UL6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

- Dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres minimum

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'hébergement, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de commerces autorisés, 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de logements autorisés, 2 places par logement ;
- pour les constructions à usage de sports, loisirs, le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement en cohérence notamment avec l'effectif déclaré dans la notice de sécurité incendie ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

Pour le secteur ULa, le stationnement sera étudié en fonction des besoins.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur ULa, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UL7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article UL8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Article 1AU1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		<u>Secteurs 1AUa et 1AUb</u> <u>Activités de commerce</u> à condition que la surface de plancher du commerce ne soit pas supérieure à 600m ² et qu'elle ne présente pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		<u>Secteurs 1AUa et 1AUb</u> à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 600m ² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		

Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X	En secteur 1AUa X	
Entrepôt	X		
Bureau	X		Secteurs 1AUa et 1AUb Les constructions à usage de bureaux de moins de 200 m ² de surface de plancher ;
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans tout le secteur 1Au, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans toute la zone 1AU, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...) ;
- L'aménagement de bâtiments existants à usage de bureaux ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur 1AUC, en plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur.

Les occupations et utilisations du sol précitées sont autorisées par ailleurs uniquement sous réserve qu'elles s'inscrivent soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Article 1AU2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AU3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle dans l'ensemble des secteurs.

3.2. Hauteur des constructions

1AU.3.2.1. Dispositions générales :

Selon les secteurs, les constructions mesurées à compter du nivellement de la voirie créée hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

1AUa :

- 13 mètres au faîtage
- 12 mètres à l'acrotère
- 11 mètres à l'égout

1AUb :

- 18 mètres au faîtage
- 17 mètre à l'acrotère
- 16 mètre à l'égout

Les hauteurs de ce secteur s'appliquent à condition que la construction dispose de commerces ou d'activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics au rez-de chaussée. Sans cette condition, les mêmes hauteurs que la zone 1AUc s'appliquent sur le secteur.

1AUc :

- 15 mètres au faîtage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètre à l'égout

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AU.3.3.1. Dispositions générales :

Dans toute la zone, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite d'emprise publique ou de voie ouverte à la circulation générale ;
- soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite.

1AU.3.3.2. Cas particuliers :

Des reculs ponctuels limités pour raison architecturale et technique sont autorisés.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- à une distance $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies en annexe ;
- à une distance $L=H/4$ avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

En limite de fond de parcelle, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et de moins de 8 m² d'emprise au sol).

1AU.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Dès lors qu'il s'agit de travaux d'extension, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- Dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur destination l'impose.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être :

- soit nulle ;
- soit au moins égale à 3 mètres.

Article 1AU4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

1AU.4.1.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, plus ambitieuses que la réglementation thermique en vigueur (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Façades

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures (cf. Prescriptions en annexe du règlement) :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux ;
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

1AU.4.1.2. Constructions nouvelles

L'innovation et la qualité architecturales guideront l'extension de la ville.

Les droits à construire définis dans le présent règlement ne fixent pas une limite à atteindre, mais une limite à ne pas dépasser. Ce commentaire prend notamment toute son importance lorsqu'il s'agit de garantir des raccordements cohérents du volume des constructions projetées avec celui des constructions existantes destinées à perdurer.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, l'utilisation des énergies renouvelables est obligatoire pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.

Article 1AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres et plantations

1AU5.1.1 Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

1AU5.1.2 Dans les reculs

Les espaces libres dans les reculs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

1AU5.1.3 - Espaces de pleine terre

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum.

Article 1AU6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Pour l'ensemble de la zone :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour l'ensemble de la zone :

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

Exception faite des activités hôtelières, les normes suivantes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ou faisant l'objet d'un changement d'affectation.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement (VL et PL, deux roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner des modifications dans le niveau du trottoir, doivent être réalisées en harmonie avec la construction et les espaces extérieurs et être construites en dehors du domaine public.

6.3 Normes à respecter

Dans tous les secteurs, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation d'au moins deux logements, 1 place minimum par tranche de 65 m² de surface de plancher, une seconde place est exigée dès que le logement dépasse 65m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage principal d'habitation d'un logement, 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération de construction.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes.

7.1 Accès

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

7.2 Desserte

Toute nouvelle voie doit présenter une largeur minimale de 2,5 mètres en tout point de la voie, comprenant la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

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

Article 1AU1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Hébergement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique			à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords ;
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des	X		

administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X		
Entrepôt			sous réserve que les modalités d'exercice de cette activité soient compatibles avec le caractère de l'unité foncière, avec les caractéristiques du réseau viaire (gabarit, voies, trafic) du secteur, avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et leurs abords ;
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et les affouillements de sols à condition qu'ils soient liés à un projet d'aménagement, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone ;
- Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur ;
- Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale à condition qu'ils soient masqués aux vues extérieures.

Article 1AUi2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AUi3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

3.2. Hauteur des constructions

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes,...) ne peuvent dépasser :

15 mètres au faîtage

14 mètres à l'acrotère

13 mètres à l'égout.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUi.3.3.1 : Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

1AUi.3.3.2 : Cas particuliers :

Le long de la RD 31, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUi.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur et ne peut être inférieure à 5 m.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur et ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUi4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Dispositions générales

L'unité d'architecture (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, étude de coloration) et du rythme de la construction tendra vers la simplicité des volumes, compatible avec l'unité et l'harmonie d'ensemble du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments à vocations différentes et situés sur une même parcelle.

Panneaux solaires (chauffage et photovoltaïque) doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, et en cas de construction neuve, dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture.

La publicité est admise dans la mesure où elle reste une information objective sur la production de l'établissement et qu'elle respecte la réglementation en vigueur applicable sur la commune.

Façades

Les matériaux précaires (de type tôles ondulées par exemple) sont interdits.

La construction visera, grâce à des matériaux pérennes et à leur mise en œuvre, à l'intérêt et à la qualité architecturale durable du projet.

Il sera préféré des matériaux nobles tels que la brique, le verre, le béton teinté dans la masse ou gravillonné, en éléments préfabriqués ou banchés.

La nature et les coloris des matériaux seront traités de façon homogène et en nombre limité.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

Les toitures en pente faible doivent être dissimulées des vues extérieures par un acrotère horizontal.

Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments.

Elles devront être établies de manière à ce qu'elles ne constituent aucune gêne pour la circulation publique, notamment par la diminution de la visibilité aux abords des carrefours et aux sorties des établissements.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2,20 mètres en limite du domaine public. Elles doivent être constituées :

- Soit de grillage ajouré ;
- Soit d'un mur bahut de 1,10 mètre maximum de hauteur en matériaux plein, le reste demeurant ajouré (haie vive, barreaudage, grillage, etc.) ;

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, l'utilisation des énergies renouvelables est obligatoire pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Article 1AUi5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions à l'exception des réserves pour extension doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 30 % minimum avec 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Les espaces verts seront plantés d'arbustes dont 50% d'essences persistantes.

Les réserves pour extension seront engazonnées.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement seront, de préférence, dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.

Ils pourront être implantés en bosquet.

Les espaces libres peuvent recevoir les plantations dues au titre du paysagement des aires de stationnement.

Les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des sujets dus. Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

Article 1AUi6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

Ces dispositions pourront éventuellement être adaptées en fonction des caractéristiques du projet, notamment la nature de l'activité commerciale exercée.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de logements autorisés, 1 place par logement ;
- pour les constructions à usage de sports, loisirs, le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement en cohérence notamment avec l'effectif déclaré dans la notice de sécurité incendie ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 1AUi7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes.

7.1 Accès

Les rayons intérieurs des accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées et sorties de véhicules poids lourds sans entraîner de détérioration des accotements de la voirie.

Article 1AUi8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines

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

Article 2AU1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2AU3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

3.2. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU6 : Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article 2AU8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Article A1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		sous réserve qu'elles soient liées à des activités agricoles qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
Hébergement	X		sous réserve qu'elles soient liées à des activités agricoles et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements		X	

recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			sous réserve d'une intégration paysagère de qualité ;
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement directement nécessaires à l'activité agricole, avec le renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension ou les travaux de comblements de cavités, sont interdits.

Les pylônes, antennes relais et éoliennes sont interdits.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, et routière, et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées, sous réserve de ne pas nuire à la vocation de la zone.

Article A2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

Pour les bâtiments d'exploitation agricole et les logements strictement nécessaires à l'activité agricole, la hauteur totale n'excèdera pas :

- 12 mètres au faîtage
- 11 mètres à l'acrotère
- 10 mètres à l'égout

Pour les installations techniques nécessitant des hauteurs plus importantes (château d'eau, cheminées) , celles-ci ne devront pas dépasser 15 mètres.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A.3.3.1 : Dispositions générales :

Les constructions ne peuvent être implantées qu'avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement pour les hangars, et entre 5 et 20 m pour les autres constructions.

A.3.3.2 : Cas particulier :

Le long de la RD 31, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 75 m de l'axe de la voie existante.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment au faîtage divisée par deux, sans être inférieure à 10 mètres.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments fonctionnels, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Article A6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvres des engins agricoles et les aires de stationnement privées doivent être indépendantes des voies publiques.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, doivent être réalisées en harmonie avec la construction et les espaces extérieurs et être construites en dehors du domaine public.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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. Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, devra être dimensionnés de façon à permettre les entrées et sorties de véhicules.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Article A8 : Desserte par les réseaux

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable quand ils existent.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics gérés par la Communauté d'Agglomération et en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, elles doivent, en ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

8-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- obligatoirement par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès du gestionnaire du réseau
- à défaut, par un captage, forage ou puits particulier, ou citerne si le dispositif envisagé est conforme à la législation en vigueur.

8-2. Assainissement

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

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics s'ils existent.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales quand ils existent.

8-2.1. Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans prétraitement dans le réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit notamment que les modalités de rejet seront définies dans l'autorisation de déversement.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

8-2.2. Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

En conformité avec le règlement d'assainissement, le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est autorisé que par dérogation, s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe et dans la limite de 1 L / s / ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

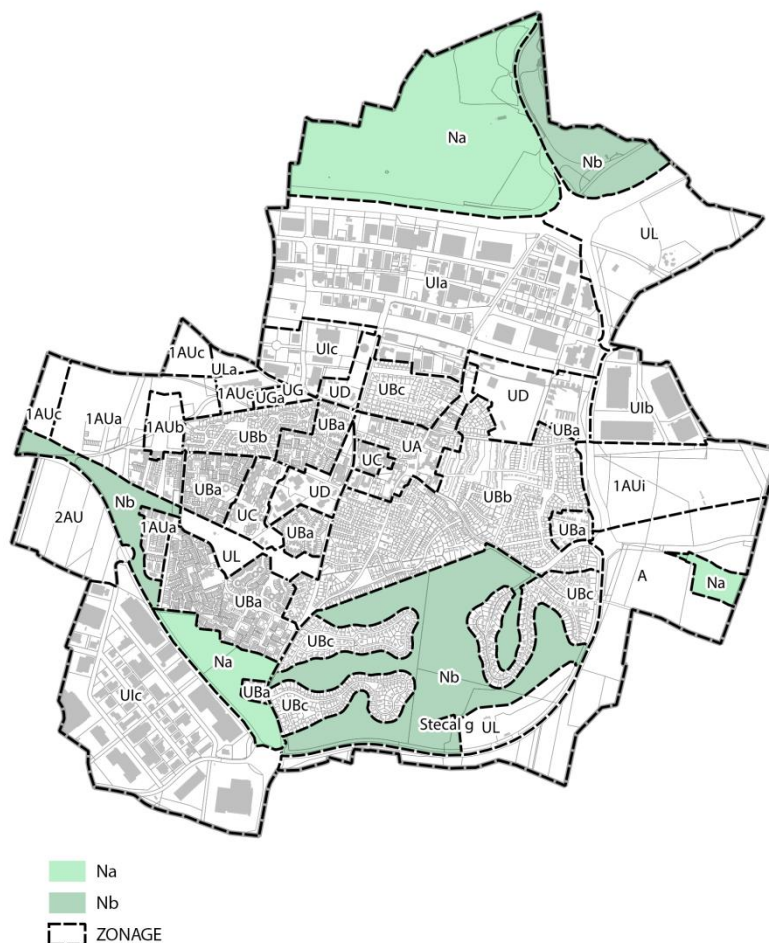
ZONE N

La zone N est constituée d'espaces naturels, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique.

Cette zone peut accueillir certains équipements publics, privés ou collectifs, à usage de jardins familiaux, de loisirs, sportifs, ainsi que les installations et constructions complémentaires des équipements ou installations autorisées dans cette zone.

Elle comprend 2 secteurs et un STECAL :

- Un secteur Na, zone naturelle protégée et boisée (bois de Saint Eutrope) ;
- Un secteur Nb, zone naturelle ouverte aux activités sportives et de loisirs, au sud de la zone urbaine englobant le golf ainsi qu'à l'ouest avec le parc des Bordes et le parc du Grand Parc.
- Un STECALg, secteur destiné à accueillir des constructions liées au fonctionnement de l'activité du golf.



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

Article N1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non visées par l'article 1.2.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publiques			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement de santé		X	

et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont admises les constructions, les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans tous les secteurs et le STECALg :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les pylônes, antennes relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées, sous réserve de ne pas nuire au caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Na :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion forestière y compris la réalisation d'aires de stationnement liées au Bois de Saint-Eutrope n'affectant pas la qualité écologique de la zone

Dans le secteur Nb :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux usages de loisirs et sportifs, et à la valorisation des espaces verts, ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère,
- L'aménagement des constructions existantes avant approbation du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise existante et à condition qu'elle ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone.

Dans le secteur N Stecal g :

- Les constructions et évolutions des bâtiments à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité du golf.

Article N2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à 5 % de la surface totale de la parcelle.

L'extension des habitations existantes est limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum.

3.2. Hauteur des constructions

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...), ne peut dépasser 7 mètres.

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant)
- les ouvrages d'infrastructure.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N.3.3.1 : Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voirie.

Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être positionnées harmonieusement par rapport au bâti existant et à une distance au moins égale à 10 m des voies publiques.

N.3.3.2 : Cas particulier :

- Le long de la RD 31 : aucune construction à moins de 75 m de l'axe de la voie existante.
- Le long de la RN104 : aucune construction à moins de 75 m de l'axe de la voie existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance de 4 m minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Les dispositions de l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

4.1.1 Toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile grand module, sont interdits.

4.1.2 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre, etc. ...) est interdite.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Clôtures

Les clôtures sont obligatoires pour les espaces à vocation d'accueil d'équipements sportifs.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.
- par un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage.
- par une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

La hauteur de la clôture sera de 2 m maximum.

Les murs constitués de plaques entre poteaux sont interdits.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

5.2 Divers

L'aménagement des bâtiments existants à usage d'activité lié à l'occupation du sol, pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

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

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être expressément demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage. Les aires de stationnement découvertes de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les proportions des essences d'arbres plantés sur l'espace public seront composées à raison de 25 % de persistants et de 75 % de feuillus.

Article N6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ou divisions d'une construction existante doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, doivent être réalisées en harmonie avec la construction et les espaces extérieurs et être construites en dehors du domaine public.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m x 2,30 m

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Les zones de stationnement liées aux équipements doivent assurer le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Article N8 : Desserte par les réseaux

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable quand ils existent.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics gérés par la Communauté d'Agglomération et en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, elles doivent, en ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

8-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- obligatoirement par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès du gestionnaire du réseau
- à défaut, par un captage, forage ou puits particulier, ou citerne si le dispositif envisagé est conforme à la législation en vigueur. Dans ce cas, le rejet d'eaux usées au réseau public d'assainissement n'est possible que si les installations sont équipées d'un dispositif de comptage des eaux usées.

8-2. Assainissement

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

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics s'ils existent.

8.2.1- Eaux usées

Si le secteur est desservi par un réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Si le secteur n'est pas desservi par un réseau collectif, les opérations devront prévoir la création de réseaux qui s'imposent pour assurer leur assainissement

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

8.2.2 - Eaux pluviales

La règle générale est l'infiltration sur le site.

En cas de dérogation à la règle générale :

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

En conformité avec le schéma directeur, le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est autorisé que par dérogation, s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe et dans la limite de 1 L / s / ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	humides
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	frais à humides, plutôt acides
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	acides, plutôt secs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	riches et frais
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plutôt acides et secs
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	frais à humides, terrains rudéralisés
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	acides ou calcaires, frais bien drainés
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	riches et frais
Peuplier Tremble	<i>Populus tremula</i>	frais
Prunier merisier	<i>Prunus avium</i>	neutres
Sorbier alisier	<i>Sorbus torminalis</i>	secs et plutôt calcaires
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	riches, neutres ou peu calcaires
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	secs et calcaires
Bonnet-d'évêque	<i>Euonymus europaeus</i>	riches en azote, neutres à calcaires
Bourgène	<i>Frangula alnus</i>	humides, acides ou calcaires
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	Tous sols
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>	calcaires et riches
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	modérément acides
Groseillier à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>	plutôt riches et frais
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	riches, frais à humides
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	riches, humides et argileux
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	calcaires
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Osier blanc	<i>Salix viminalis</i>	humides
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea</i>	humides
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Sceau de Notre Dame	<i>Dioscorea communis</i>	calcaires
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	riches
Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Tous sols
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>	non acides
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	frais à humides
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	très acides
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>	acides
Daphné lauréole	<i>Daphne laureola</i>	calcaires ou limoneux profonds
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	assez riches, de préférence meubles
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	riches et frais
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	riches, neutres à calcaires
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	Tous sols
Agrostide stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais

Aigremoine	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Calcaires
Ail des vignes	<i>Allium vineale</i>	Riches
Angélique sauvage	<i>Angelica sylvestris</i>	Sols humides
Arabette poilue	<i>Arabis hirsuta</i>	
Armoise commune	<i>Artemisia vulgaris</i>	
Brachypode des rochers	<i>Brachypodium rupestre</i>	Calcaires
Brize intermédiaire	<i>Briza media</i>	
Brome érigé	<i>Bromopsis erecta</i>	
Brome mou	<i>Bromus hordeaceus</i>	Tous types
Brome stérile	<i>Anisantha sterilis</i>	Tous types
Bugrane épineuse	<i>Ononis spinosa</i>	
Buplèvre en faux	<i>Bupleurum falcatum</i>	
Cabaret des oiseaux	<i>Dipsacus fullonum</i>	Riches, frais
Campanule raiponce	<i>Campanula rapunculus</i>	Secs
Carline commune	<i>Carlina vulgaris</i>	
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Meubles
Centaurée de Debeaux	<i>Centaurea decipiens</i>	
Centaurée scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>	Calcaires
Céaiste des sources	<i>Cerastium fontanum</i>	
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Calcaires
Cirse commun	<i>Cirsium vulgare</i>	
Colchique d'automne	<i>Colchicum autumnale</i>	
Compagnon blanc	<i>Silene latifolia</i>	Calcaires
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Tous types
Coronille changeante	<i>Coronilla varia</i>	Calcaires
Crételle des prés	<i>Cynosurus cristatus</i>	
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides
Épilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, siliceux
Euphorbe petit-cyprès	<i>Euphorbia cyparissias</i>	
Féтуque des prés	<i>Schedonorus pratensis</i>	
Fléole des prés	<i>Phleum pratense</i>	
Fraisier sauvage	<i>Fragaria vesca</i>	
Fromental élevé	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Tous types
Fumeterre officinale	<i>Fumaria officinalis</i>	Tous types
Gaillet dressé	<i>Galium album</i>	
Gaillet jaune	<i>Galium verum</i>	
Géranium découpé	<i>Geranium dissectum</i>	
Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i>	
Grande consoude	<i>Symphytum officinale</i>	Sols humifères
Grande mauve	<i>Malva sylvestris</i>	Tous types
Herbe Catois	<i>Prunella vulgaris</i>	Tous types
Herbe de saint Jacques	<i>Jacobaea vulgaris</i>	
Hippocrepis à toupet	<i>Hippocrepis comosa</i>	
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>	
Inule conyze	<i>Inula conyza</i>	
Ivraie vivace	<i>Lolium perenne</i>	
Knautie des champs	<i>Knautia arvensis</i>	Tous sols
Laîche écartée	<i>Carex divulsa</i>	

Laîche en épis	<i>Carex spicata</i>	
Laîche glauque	<i>Carex flacca</i>	
Laiteron des champs	<i>Sonchus arvensis</i>	
Lamier embrassant	<i>Lamium amplexicaule</i>	
Lamier pourpre	<i>Lamium purpureum</i>	
Linaire commune	<i>Linaria vulgaris</i>	
Liseron des champs	<i>Convolvulus arvensis</i>	
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>	Tous sols
Luzerne lupuline	<i>Medicago lupulina</i>	
Luzerne tachetée	<i>Medicago arabica</i>	
Macusson	<i>Lathyrus tuberosus</i>	
Marguerite commune	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Tous types
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Secs
Mélilot blanc	<i>Trigonella alba</i>	
Mélilot jaune	<i>Trigonella officinalis</i>	
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Tous types
Millepertuis velu	<i>Hypericum hirsutum</i>	
Molène bouillon-blanc	<i>Verbascum thapsus</i>	Tous types
Mouron rouge	<i>Lysimachia arvensis</i>	Argileux
Moutarde des champs	<i>Sinapis arvensis</i>	
Muscari à toupet	<i>Muscari comosum</i>	Calcaires
Myosotis des champs	<i>Myosotis arvensis</i>	
Onopordon faux-acanthe	<i>Onopordum acanthium</i>	
Origan commun	<i>Origanum vulgare</i>	
Oseille des prés	<i>Rumex acetosa</i>	
Panais cultivé	<i>Pastinaca sativa</i>	
Panicaut champêtre	<i>Eryngium campestre</i>	
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>	Tous types
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>	Tous types
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Tous types
Petit boucage	<i>Pimpinella saxifraga</i>	
Petite linaire	<i>Chaenorrhinum minus</i>	
Picride éperviaire	<i>Picris hieracioides</i>	
Pimprenelle à fruits réticulés	<i>Poterium sanguisorba ssp. Minor</i>	
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	
Plantain majeur	<i>Plantago major</i>	
Plantain moyen	<i>Plantago media</i>	
Potentille faux fraisier	<i>Potentilla sterilis</i>	
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Tous types
Prêle des champs	<i>Equisetum arvense</i>	
Primevère officinale	<i>Primula veris</i>	Sols secs
Renoncule âcre	<i>Ranunculus acris</i>	
Renoncule bulbeuse	<i>Ranunculus bulbosus</i>	
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	Frais
Réséda jaunâtre	<i>Reseda luteola</i>	
Réséda jaune	<i>Reseda lutea</i>	
Rumex crépu	<i>Rumex crispus</i>	Sol humide
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis ssp. prate</i>	Calcaires

Saponaire officinale	<i>Saponaria officinalis</i>	Tous sols
Sariette commune	<i>Clinopodium vulgare</i>	
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Calcaires
Séneçon à feuilles de Roquette	<i>Jacobaea erucifolia</i>	
Silène enflé	<i>Silene vulgaris</i>	
Stellaire graminée	<i>Stellaria graminea</i>	
Tanaisie commune	<i>Tanacetum vulgare</i>	
Trèfle champêtre	<i>Trifolium campestre</i>	Tous types
Trèfle des champs	<i>Trifolium arvense</i>	Sableux
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	Tous types
Trèfle douteux	<i>Trifolium dubium</i>	Tous types
Trèfle rampant	<i>Trifolium repens</i>	
Trisetè commune	<i>Trisetum flavescens</i>	
Tussilage	<i>Tussilago farfara</i>	
Véronique à feuilles de serpolet	<i>Veronica serpyllifolia</i>	
Véronique petit chêne	<i>Veronica chamaedrys</i>	
Verveine officinale	<i>Verbena officinalis</i>	Normaux à secs
Vesce cracca	<i>Vicia cracca</i>	Tous types
Vesce des haies	<i>Vicia sepium</i>	
Violette hérissée	<i>Viola hirta</i>	
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>	Calcaires
Anémone des bois	<i>Anemone nemorosa</i>	Sols humifères
Bugle rampante	<i>Ajuga reptans</i>	Sols humides et humifères
Ficaire à bulbilles	<i>Ficaria verna</i>	Riches et frais
Sceau de Salomon multiflore	<i>Polygonatum multiflorum</i>	Sols humides et humifères
Violette odorante	<i>Viola odorata</i>	Tous sols
Agrostide des chiens	<i>Agrostis canina</i>	
Barbarée commune	<i>Barbarea vulgaris</i>	
Bryone dioïque	<i>Bryonia cretica</i>	
Calamagrostide épigéios	<i>Calamagrostis epigejos</i>	
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	
Chardon crépu	<i>Carduus crispus</i>	
Chiendent commun	<i>Elytrigia repens</i>	
Cirse des maraicher	<i>Cirsium oleraceum</i>	
Cirse des marais	<i>Cirsium palustre</i>	
Épiaire des marais	<i>Stachys palustris</i>	
Épilobe à petites fleurs	<i>Epilobium parviflorum</i>	
Épilobe à tige carrée	<i>Epilobium tetragonum</i>	
Épilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	
Eupatoire à feuilles de chanvre	<i>Eupatorium cannabinum</i>	
Fétuque Roseau	<i>Schedonorus arundinaceus</i>	
Gaillet des marais	<i>Galium palustre</i>	
Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus</i>	
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulatus</i>	
Jonc à tépales aigus	<i>Juncus acutiflorus</i>	
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i>	
Laïche cuivrée	<i>Carex otrubae</i>	
Laïche hérissée	<i>Carex hirta</i>	
Liseron des haies	<i>Convolvulus sepium</i>	

Lotier des marais	<i>Lotus pedunculatus</i>	
Lysimaque nummulaire	<i>Lysimachia nummularia</i>	
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>	
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>	
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>	
Millepertuis à quatre ailes	<i>Hypericum tetrapterum</i>	
Molinie bleue	<i>Molinia caerulea</i>	
Oeil-de-perdrix	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	
Patience agglomérée	<i>Rumex conglomeratus</i>	
Potentille des oies	<i>Argentina anserina</i>	
Prêle des marais	<i>Equisetum palustre</i>	
Pulicaire dysentérique	<i>Pulicaria dysenterica</i>	
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	
Renoncule flammette	<i>Ranunculus flammula</i>	
Scirpe des bois	<i>Scirpus sylvaticus</i>	
Scrofulaire aquatique	<i>Scrophularia auriculata</i>	
Stellaire aquatique	<i>Myosoton aquaticum</i>	
Succise des prés	<i>Succisa pratensis</i>	
Trèfle Porte-fraises	<i>Trifolium fragiferum</i>	
Vulpin des prés	<i>Alopecurus pratensis</i>	
Baldingère faux-roseau	<i>Phalaris arundinacea</i>	Secteurs fréquemment immergés
Bident trifolié	<i>Bidens tripartita</i>	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Haut de berge
Cresson de cheval	<i>Veronica beccabunga</i>	Secteurs fréquemment immergés
Douce amère	<i>Solanum dulcamara</i>	Bois humides et ruisseaux
Grand plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Mares, bords des eaux
Iris des marais	<i>Iris pseudacorus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	Tous secteurs en berge
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>	Secteurs mi-ombragés
Laîche à épis pendants	<i>Carex pendula</i>	Secteurs mi-ombragés
Laîche des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Laîche des rives	<i>Carex riparia</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Laîche espacée	<i>Carex remota</i>	Secteurs mi-ombragés
Laîche faux-souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Laîche paniculée	<i>Carex paniculata</i>	Bas de berges
Laîche raide	<i>Carex elata</i>	Tous secteurs en berge
Lycopé d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	Bas de berge
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Massette à larges feuilles	<i>Typha latifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Myosotis des marais	<i>Myosotis scorpioides</i>	Lieux marécageux
Persicaire flottante	<i>Persicaria amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Renouée Poivre d'eau	<i>Persicaria hydropiper</i>	Moitié inférieure de la berge
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe des forêts	<i>Rorippa sylvestris</i>	Retrait de berge
Rorippe faux-cresson	<i>Rorippa palustris</i>	Bas de berges
Roseau	<i>Phragmites australis</i>	Bas de berge

Rubanier dressé	<i>Sparganium erectum</i>	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>	Secteurs fréquemment immergés
Scutellaire casquée	<i>Scutellaria galericulata</i>	Bas de berge
Valériane à rejets	<i>Valeriana officinalis ssp. repens</i>	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron-d'eau	<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	<i>Alopecurus geniculatus</i>	Bas de berge

Hélophyte

Hélophyte

Hélophyte

Hélophyte

Hélophyte

Hélophyte

Hélophyte